

BESTEMMINGSPLAN KOM BUDEL-DORPLEIN

GEMEENTE CRANENDONCK



Gemeente Cranendonck

Bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein

- Toelichting
bijlagen
- Regels
bijlagen
- Verbeeldingen schaal 1:1.000

Projectgegevens:
TOE01-CRA00119-01B
TEK01-CRA00116-11A
TEK01-CRA00116-12A
TEK01-CRA00116-13A
TEK01-CRA00116-14A
TEK01-CRA00116-15A
REG01-CRA00119-01B
SVB01-CRA00119-01B
BYL01-CRA00119-01C
BYL01-CRA00119-02A
TEK01-CRA00119-01B

Rosmalen, februari 2010

Vastgesteld 23 februari 2010

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Grens van het plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Leeswijzer	1
2	BELEIDSANALYSE	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.2	Provinciaal beleid	4
2.3	Beleid Waterschap	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
3	ANALYSE EN WAARDERING	15
3.1	Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering	15
3.2	Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering	19
4	ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED	25
4.1	Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw	25
4.2	Overige ontwikkelingsmogelijkheden	27
4.3	Relatie bestemmingsplan - welstandsnota	28
4.4	Programmatistische aspecten	30
5	PLANUITGANGSPUNTEN	31
5.1	Ruimtelijk	31
5.2	Functioneel	32
6	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	35
6.1	Relatie met de Wet geluidhinder	35
6.2	Bedrijvigheid	37
6.3	Luchtkwaliteit	43
6.4	Externe veiligheid	44
6.5	Bodemonderzoeken	48
6.6	Waterhuishouding en riolering	51
6.7	Natuur	54
6.8	Archeologie	57
7	DE BESTEMMINGEN	59
7.1	Algemeen	59
7.2	Bestemmingen	59
8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65
9	PROCEDURE	67
9.1	Inspraak	67
9.2	Vooroverleg	67
9.3	Vaststelling	67

Bijlagenboek:

- Bijlage 1: Inventarisatiekaarten:
- 1 Inventarisatiekaart Functies
 - 2 Inventarisatiekaart Verkeer
 - 3 Inventarisatiekaart Groen en water
 - 4 Inventarisatiekaart Bebouwingstypologieën
 - 5 Inventarisatiekaart Goothoogten
- Bijlage 2: Haalbaarheidsonderzoek theetuin
- Bijlage 3: Beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties en verslag informatieavond
- Bijlage 4: Onderzoeken bouwmogelijkheid 't Routje 11 (akoestisch onderzoek, nader bodemonderzoek zinkassen, onderzoek flora en fauna)
- Bijlage 5a: Onderzoeken bouwmogelijkheid Majoor Greenhallweg onge-nummerd (naast 114) (ruimtelijke onderbouwing, akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek flora en fauna)
- Bijlage 5b: Besluit ontheffing hogere waarde Majoor Greenhallweg onge-nummerd (naast 114)
- Bijlage 6a: Onderzoeken bouwmogelijkheden Peeldijk naast 7, Peeldijk naast 12, Stationsweg tussen 52 en 58, Stationsweg naast 91 (akoestisch onderzoek, bodemonderzoek, onderzoek flora en fauna)
- Bijlage 6b: Besluit ontheffing hogere waarden Stationsweg tussen 52 en 58, Stationsweg naast 91
- Bijlage 7: Nota zienswijzen
- Bijlage 8a: Raadsvoorstel
- Bijlage 8b: Nota van wijziging
- Bijlage 9: Raadsbesluit



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Cranendonck heeft zich de taak gesteld om nieuwe bestemmingsplannen op te stellen voor de kernen binnen de gemeente conform de wettelijke verplichting daartoe. In de gemeente Cranendonck is sprake van een groot aantal verschillende bestemmingsplannen, met verschillende soorten systematiek en verschillende juridische regelingen. Uit eigen onderzoek van de gemeente is gebleken dat vele van de circa 75 bestemmingsplannen zowel qua levensduur als inhoud sterk verouderd zijn, met als gevolg interpretatieproblemen, ongewenste ontwikkelingen en juridische problemen. Een gehele actualisering is daarom wenselijk.

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling te bieden voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform het Handboek Kempengemeenten, de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 en IMRO2008.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de afbeelding 'Begrenzing van het plangebied'.

Het plangebied volgt de komgrenzen van het dorp en de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied betreft de gehele kom van Budel-Dorplein.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied, zoals aangegeven en toegelicht in paragraaf 1.2, vi-geert een aantal bestemmingsplannen. In de hierna volgende tabel zijn deze bestemmingsplannen opgesomd, met de data van vaststelling door de ge-meenteraad en goedkeuring door Gedeputeerde Staten.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Dorplein West - kom -	14-11-1985	06-06-1986
Dorplein West	22-06-1978	21-03-1979
Dorplein-Oost	17-12-1981	10-08-1982
Dorplein-Oost 1 ^e part. herziening	18-07-1991	11-04-1991

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleid. In de hoofdstukken 3 en 4 zijn de functioneel- en stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering van het plangebied beschreven en de ontwikkelingen binnen het plangebied opgesomd.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de planuitgangspunten van het bestemmingsplan toegelicht.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. De hoofdstukken 7, 8 en 9 bevatten respectievelijk een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling, de economische uitvoerbaarheid en een toelichting op de gevolgde procedures.

2 BELEIDSANALYSE

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer is aanvaard en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de realisatieparagraaf (de nota Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid) heeft het kabinet ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De realisatieparagraaf wordt toegevoegd aan de Nota Ruimte en krijgt de status van structuurvisie.

De nota heeft vier algemene doelen:

- versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het rijk het beste plaatsvinden door de provincies. De gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen. Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen en benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op de landelijke gebieden. De Nota Ruimte kent zes nationale stedelijke netwerken, waaronder Brabant-Stad. De gemeente Cranendonck valt buiten dit stedelijk netwerk.

Buiten de stedelijke netwerken gelden twee verstedelijkingsprincipes die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het eerste principe heeft betrekking op de aard van de verstedelijking. De Nota Ruimte is van mening dat in iedere gemeente voldoende ruimte moet worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt voor steden, maar ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben aan een geschikte woonruimte te komen.

Het tweede verstedelijkingsprincipe betreft het streven naar een optimale benutting van het bestaand stedelijk gebied. Het streefgetal dat de Nota Ruimte hanteert voor de realisatie van woningen in het bestaand bebouwd gebied is 40% van het totale woningbouwprogramma. Als grens van het bestaand bebouwd gebied geldt de grens zoals gerealiseerd in het jaar 2000.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interimstructuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De Interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening.

De Interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is het voornaamste streven. Dit moet worden gerealiseerd door in te zetten op een concentratie van verstedelijking, waarbij het merendeel van de nieuwe woningen en bedrijventerreinen in de stedelijke regio's terecht komt. In landelijke regio's is ruimte voor de opvang van de lokale vraag. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft de voorkeur boven uitbreiding, om zo het ruimtebeslag te beperken.

Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzoneering van het buitengebied, zijn weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren.

De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de Uitwerkingsplannen en de Gebieds- en Reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

2.2.2 Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

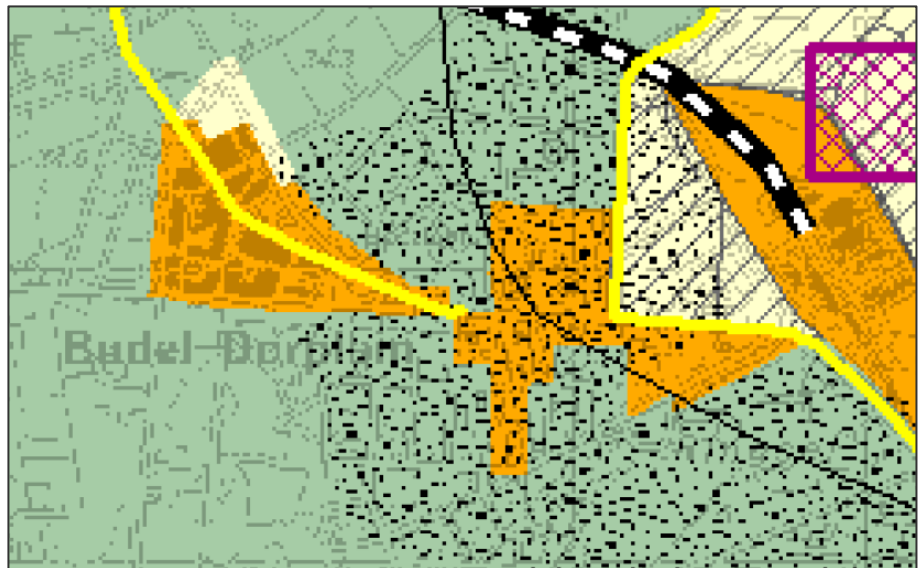
Het 'Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' is de streekplanuitwerking van de provincie Noord-Brabant voor de regio Eindhoven. Dit uitwerkingsplan is op 8 maart 2005 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het uitwerkingsgebied is opgedeeld in drie landelijke regio's (Groot Kempen, Heeze-Leende-Cranendonck en De Peel) en de stedelijke regio Eindhoven. De gemeente Cranendonck en de kern Budel-Dorplein vallen binnen de landelijke regio Heeze-Leende-Cranendonck. Sterke punten van deze regio zijn enerzijds de groene en recreatieve kwaliteiten, en anderzijds de ligging dichtbij de centrale stad Eindhoven.

Vanwege hun ligging, omvang en voorzieningenniveau worden de kernen Bergeijk, Bladel, Budel, Eersel, Oirschot en Reusel als hoofdkern gezien. In deze kernen is de laatste jaren een wat meer stedelijke ontwikkeling te zien. In het uitwerkingsplan zijn op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch gebied speerpunten van beleid opgesteld. Voor de kern Budel-Dorplein zijn onder meer de volgende speerpunten van belang:

- behoud van de hoge belevingswaarde van de landelijke regio;
- intensief en zuinig ruimtegebruik;
- woningbouw voor de eigen behoefte.

In het uitwerkingsplan is een kwantitatief bouwprogramma (woningbouw en bedrijventerrein) opgesteld en is beleid geformuleerd om de kwaliteit te waarborgen.



Uitsnede Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De woningbouwbehoefte is opgesteld aan de hand van de 'Notitie woningbouwcijfers 2005-2010'. Voor de periode 2010-2020 is de meest actuele provinciale 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' gebruikt.

De gemeenten in de landelijke regio's mogen bouwen voor migratiesaldo nul. Als gemeenten meer willen bouwen dan kan dat alleen op basis van een goed gefundeerd volkshuisvestingsplan of woonvisie.

Voor de gemeente Cranendonck wordt in de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' uitgegaan van een bouwtaak van 310 woningen in de periode 2005-2010, 235 woningen in de periode 2010-2015 en 145 woningen in de periode 2015-2030. In totaal gaat de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose' uit van de bouw van 690 woningen. De totale inbreidingscapaciteit van de gemeente Cranendonck bedraagt circa 359 woningen. De totale uitbreidingscapaciteit omvat circa 582 woningen.

Daarnaast gelden enkele richtlijnen ten aanzien van de locatie waar deze woningen gebouwd kunnen worden:

- 50% moet in de bebouwde kom gebouwd worden;
- onder bepaalde voorwaarden mag buiten de bebouwde kom worden uitgebreid.

De ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de regio zijn in het uitwerkingsplan beschreven en vastgelegd in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). De lagenbenadering uit het Streekplan is hierbij leidend geweest. Het DRS vormt de basis voor het ruimtelijk ontwerp, waarbij de bestaande infrastructuur dient als drager/kapstok van de ruimtelijke ontwikkeling. In het ruimtelijk ontwerp is een voorstel ontwikkeld voor de stedelijke ontwikkeling van wonen en werken voor de termijn tot 2020. Belangrijke doelstellingen van het ruimtelijk ontwerp zijn een concentratie van verstedelijking in de regio en meer samenhang tussen steden en randgemeenten.

2.2.3 Reconstructieplan Boven-Dommel

Het reconstructieplan Boven-Dommel is, na vaststelling door Provinciale Staten en het Rijk, in 2005 in werking getreden.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 16 mei 2007 met betrekking tot de tegen het reconstructieplan Boven Dommel ingestelde beroepen is een correctieve herziening van het reconstructieplan opgesteld. In de correctieve herziening zijn alleen de onderdelen aangepast die door de Raad van State zijn vernietigd. Beleidswijzigingen zijn in de herziening niet meegenomen. De in de herziening opgenomen wijzigingen maken deel uit van het reconstructieplan Boven Dommel.

Het reconstructieplan streeft ernaar de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken. Een belangrijk onderwerp daarbij is de zonering van de conflicterende functies intensieve veehouderij en natuur, landschap, recreatie en wonen. De integrale zonering geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden voor intensieve veehouderij en in extensiverings-, verwevings- en landbouwontwikkelingsgebieden. Verder zijn er richtlijnen opgenomen voor het aangeven van duurzame locaties intensieve veehouderij. Ook de begrenzingen van natte natuurplek en bijbehorende beschermingszones, inundatiegebieden en in te richten waterbergingsgebieden, beekherstelgebieden en de Regionale Natuur- en Landschapseenheden vallen onder de rechtstreekse doorwerking. Het reconstructieplan doet in principe geen uitspraken over ontwikkelingen in het stedelijk gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' betreft een juridisch-planologische regeling voor het bestaande stedelijk gebied van de kern en maakt geen uitbreidingen in het buitengebied mogelijk.

Binnen de grenzen van het plangebied voor het bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein is geen sprake van een gebied dat gekenmerkt wordt door een omgevingskwaliteit in het kader van het Reconstructieplan.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een natte natuurparel. Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van de natte natuurparels verder verslechtert, wordt een beschermingsbeleid doorgevoerd. Dit beschermingsgebied heeft betrekking op de natte natuurparels, inclusief de zogenaamde 'beschermingszone natte natuurparel' (een zone van gemiddeld 500 m daar omheen). Het beleid in deze gebieden is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Tevens is het uitgangspunt dat ingrepen kunnen worden geweerd die individueel slechts een beperkt effect hebben, maar die door cumulatie van effecten toch kunnen leiden tot een ongewenste beïnvloeding van natuurgebieden.

Dit wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding en de waterschapskeuren. Aanvragen voor werken en werkzaamheden moeten getoetst worden aan doelstellingen van het hydrologisch beschermingsbeleid.

Voor de agrarische gronden die in het plangebied liggen, wordt omschakeling, uitbreiding en nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten.

2.3 Beleid Waterschap

2.3.1 Waterschapsbeleid De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water.

In het tweede waterbeheerplan beschrijft Waterschap De Dommel de hoofdlijnen voor het waterbeheer. In het tweede waterbeheerplan is de aandacht gericht op vijf kernthema's, die tevens de leidraad vormen voor het integraal waterbeleid van Waterschap De Dommel:

- realiseren van een duurzame watervoorziening;
- verbeteren van de waterhuishoudkundige voorwaarden;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied;
- omgaan met water in bebouwd gebied.

In het kader van het kernthema Omgaan met water in bebouwd gebied is het streven van het waterschap om samen met de gemeenten waterplannen voor het bebouwd gebied op te stellen. In de waterplannen worden oppervlaktewater, grondwater en riolering in hun samenhang bekeken. Eén van de aspecten die het waterschap hierbij nastreeft is zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak).

De Kadernota Stedelijk Water geeft de ambitie van Waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water.

Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur, in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

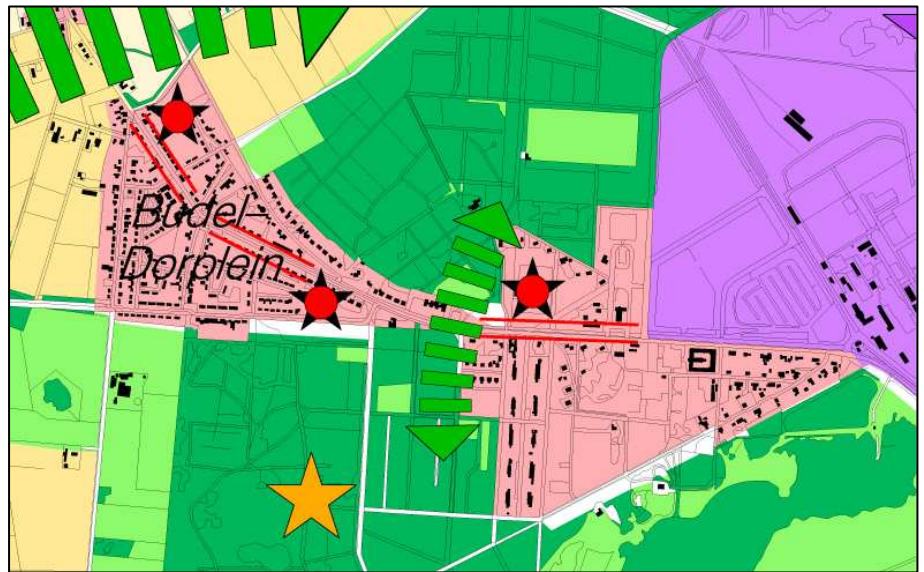
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 StructuurvisiePlus/Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

Het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is verwoord in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan op het provinciaal beleid.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de StructuurvisiePlus tegen het licht gehouden. 'Cranendonck op weg naar 2020' geeft een geactualiseerd ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente.

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie geldt voor alle kernen het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat in iedere kern, mits redelijkerwijs mogelijk, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen bevolkingsgroei op te vangen. Er moeten woningtypen gebouwd worden die voldoen aan de marktvraag. Jongeren en senioren zijn daarbij belangrijke doelgroepen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbestemming en intensivering gaat voor uitbreiding. Uitgangspunt is dat uitbreiding gebeurt op plekken waar de kwaliteiten van de directe omgeving van de kernen dit toelaten. Waardevolle kwaliteiten die in de verschillende kernen en in het omringende landschap aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden worden.



Visie 2020 Budel-Dorplein

2.4.2 Beleidsvisie wonen/woningbouwprogramma

De beleidsvisie Wonen 2006-2010 is in december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad. De beleidsvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente Cranendonck in de periode 2006-2010, met een doorkijk naar 2015. De beleidsvisie is een actualisering van de beleidsvisie uit 2000, waarin onder andere de afspraken uit het door de SRE vastgestelde Regionaal Woningbouwprogramma 'Samen wonen in zeven ambities' (d.d. 7 december 2004) zijn meegenomen. Daarnaast is een goed onderbouwde woonvisie van belang ten behoeve van het overleg met de provincie.

De beleidsvisie Wonen bevat een beschrijving van de huidige situatie met betrekking tot wonen in de gemeente Cranendonck en een analyse van de te verwachten toekomstige ontwikkelingen. De gemeente Cranendonck wil inspelen op de woonwensen van de bevolking, daarbij rekening houdend met het aanbod van woningen dat bij doorstroming vrijkomt en inclusief de extra opgave vanwege toenemende extramuralisering en gezinsverdunding. In de beleidsvisie zijn de lijnen geschetst waarlangs de stagnerende woningbouwproductie weer kan worden vlotgetrokken. Daarbij is van belang dat een evenwichtig woonprogramma wordt uitgevoerd, waarbij een extra accent ligt op de realisering van woningen voor starters en senioren. Daarnaast is er vraag naar bouwkvavels en dienen met name betaalbare koop- en huurwoningen te worden gebouwd.

In samenwerking met het SRE is in het najaar van 2006 voor de gemeente Cranendonck een nieuw woningbouwprogramma opgesteld. In het regionale woningbouwprogramma is voor Cranendonck voor de jaren 2005-2009 de volgende woningbouwtaakstelling opgenomen. Het minimum aantal te bouwen woningen bedraagt 335. Rekening houdend met een overloop uit de vorige periode van 162 woningen bedraagt het maximale aantal woningen 497.

huurwoningen	totaal huur	20%	67	woningen
	goedkoop	6%	20	woningen
	middelduur	11%	37	woningen
	duur	3%	10	woningen
koopwoningen	totaal koop	80%	268	woningen
	goedkoop	17%	57	woningen
	middelduur	43%	147	woningen
	duur	20%	64	woningen
sector	aantal sociaal		114	woningen
	sociaal	34%	114	woningen
	vrij	66%	221	woningen
zorgwoningen	aantal totaal		50	woningen
	aantal beschermd		22	woningen
	aantal verzorgd		12	woningen
	aantal geschikt		16	woningen

De verhouding tussen koop en huur bedraagt 80%-20%. Deze verdeling is in overeenstemming met de uitkomsten van het door het SRE uitgevoerde onderzoek.

2.4.3 Nota verblijfsrecreatie

In de Nota verblijfsrecreatie is het gemeentelijk beleid op het gebied van verblijfsrecreatieve mogelijkheden opgenomen. Met de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (1 januari 2008) is gemeentelijk kampeerbeleid en een vertaling daarvan in bestemmingsplannen de aangewezen manier om verblijfsrecreatie te regelen.

De nota kan dienen als input voor het opstellen van bestemmingsplannen. De Nota verblijfsrecreatie is gebaseerd op de volgende doelstellingen:

- verhoging van het aantal toeristische overnachtingen;
- toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen;
- productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt;
- verblijfsrecreatie als nieuwe economische drager van het landelijk gebied;
- streven naar zoveel mogelijk uniforme regelgeving en handhaafbaarheid;
- deregulering waar dit mogelijk is.

In de Nota verblijfsrecreatie is vastgelegd welke vormen van verblijfsrecreatie op welke locaties gewenst zijn en op welke manier dit in lokale regelgeving wordt vertaald.

2.4.4 Beleid huisvesting buitenlandse werknemers

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven is de Nota tijdelijk (werken en) wonen opgesteld. Tevens is een nadere uitwerking van deze nota opgesteld. De nota doet uitspraken over tijdelijke huisvesting (seizoensgebonden arbeidsplaatsen) en structurele huisvesting (structurele arbeidsplaatsen) van tijdelijke werknemers. Voor tijdelijke huisvesting geldt dat huisvesting kan worden gevonden op het agrarisch bedrijf in het buitengebied. Structurele huisvesting dient niet in het buitengebied, maar binnen de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie plaats te vinden. De enige uitzondering hierop is huisvesting in bestaande complexen, zoals kloosters en asielzoekerscentra.

De gemeente Cranendonck heeft het SRE-beleid, met enkele aanpassingen, overgenomen als gemeentelijk beleid.

2.4.5 Evenementenbeleid

Het evenementenbeleid van de gemeente Cranendonck bevat eenduidige regels en voorwaarden voor het houden van evenementen binnen de gemeente. De doelstelling van het beleid is om enerzijds het organiseren van evenementen en overige activiteiten doorgang te kunnen laten vinden en anderzijds om, door een duidelijke normstelling, klachten te voorkomen c.q. te verminderen.

In iedere kern binnen de gemeente Cranendonck zijn één of meerdere locaties aangewezen als evenemententerrein. In Budel-Dorplein zijn het centrum (het plein aan de Prinses Irenestraat) en het Sportpark Budel-Dorplein/de sportvelden Boszicht aangewezen als evenemententerrein. Op de locatie Sportpark Budel-Dorplein/sportvelden Boszicht mag één evenement per maand, gedurende maximaal 4 aaneengesloten dagen worden georganiseerd met een maximum van 12 dagen per jaar. Uitgezonderd zijn evenementen die zijn gerelateerd aan het gebruik van de locatie, in dit geval evenementen die zijn gerelateerd aan de sportfunctie. In het centrum van Budel-Dorplein (het plein aan de Prinses Irenestraat) mag maximaal 2 maal per maand een evenement plaatsvinden met een maximale duur van 2 aaneengesloten dagen.

Voor andere locaties waar men evenementen of festiviteiten wil houden, wordt per aanvraag bekeken of hiervoor een vergunning kan worden verleend. Daarbij wordt rekening gehouden met de aard van de activiteit en de te verwachten belasting voor de directe omgeving. Er geldt in ieder geval dat er maximaal 3 evenementen of festiviteiten per jaar kunnen plaatsvinden, met een maximale duur van één dag, op terreinen/plaatsen die niet in het evenementenbeleid zijn aangewezen als evenemententerrein.

De evenemententerreinen die zich binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bevinden, zijn op de verbeelding voorzien van een aanduiding en zijn mede bestemd voor evenementen. De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bevat gedetailleerde voorschriften met betrekking tot evenementen.

2.4.6 Beleidsnotitie ondersteunende horeca

In de beleidsnotitie ondersteunende horeca is het gemeentelijk beleid op het gebied van ondersteunende horeca opgenomen.

Ondersteunende horeca is gedefinieerd als 'het als nevenactiviteit verkopen van dranken en spijzen voor consumptie ter plaatse, in een openbaar toegankelijk commercieel bedrijf, dat niet als (planologische) hoofdbestemming horeca heeft'. Hierbij is de volgende onderverdeling te maken:

- ondersteunende horeca bij winkels en commerciële consumentverzorgende en zakelijke dienstverlening (zoals een koffiecorner bij de bakker, of horeca bij cursuscentrum);
- ondersteunende horeca bij commerciële sport en culturele voorzieningen (zoals horeca bij commerciële sportscholen);
- ondersteunende horeca bij commerciële toeristische en recreatieve voorzieningen (zoals horeca bij een manege);
- ondersteunende horeca bij commerciële sociaal-maatschappelijke functies (zoals horeca bij een verzorgingstehuis);
- ondersteunende horeca bij agrarische functies (zoals horeca bij kleinschalige vormen van intensieve dagrecreatie bij agrarische bedrijven, waaronder huifkarverhuur en boerengolf).

Kantines in niet-commerciële instellingen (buurthuizen, sportkantines) vallen buiten het beleidskader, omdat hier sprake is van paracommerciële horeca. Ook horeca in de vorm van personeelskantines en bedrijfsrestaurants valt buiten dit kader, omdat deze niet openbaar toegankelijk zijn.

Voor ondersteunende horeca is een aantal zaken geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de beleidsnotitie is daarnaast een standaardregeling opgenomen die moet worden gehanteerd in nieuwe bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' is deze regeling opgenomen in de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Dienstverlening'.

2.4.7 Welstandsnota gemeente Cranendonck

In de vergadering van 29 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Cranendonck ingestemd met het nieuwe welstandsbeleid.

Uitgangspunt voor de nieuwe 'Welstandsnota gemeente Cranendonck' is de vereenvoudiging van de welstandstoetsing. Het grootste gedeelte van de gemeente wordt met de nieuwe regeling welstandsvrij. Er blijft alleen welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten, voor de aanliggende percelen en in monumentale gebieden.

Daarnaast kent de gemeente een aantal beeldkwaliteitplannen. Bouwplannen die binnen deze gebieden (bijvoorbeeld Budel Air-Park) liggen, zullen aan deze plannen worden getoetst.

Voor een nadere toelichting van de welstandsnota wordt verwezen naar paragraaf 4.3.

2.4.8 Visie Cranendonck 2009-2024

Deze strategische visie (mei 2009) is opgesteld met de bedoeling dat deze gaat dienen als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. De strategische visie moet de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepalen.

Cranendonck focust zich de komende vijftien jaar vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken.

Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.

3 ANALYSE EN WAARDERING

3.1 Functioneel-ruimtelijke analyse en waardering

3.1.1 Bebouwd gebied

De bebouwing in Budel-Dorplein heeft overwegend een woonfunctie. De overige (niet-woon)functies (zoals bedrijven, winkels, horeca, scholen en detailhandel) zijn langs de hoofdroute Stationsweg/Hoofdstraat aanwezig en over de kern verspreid. De functies die verspreid in de kern aanwezig zijn, komen als zelfstandige functie voor, maar zijn voor een deel ook aan te merken als aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid aan huis.

Aan-huis-verbonden beroepen zijn overal in de woongebieden toegestaan, mits de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast, bijvoorbeeld door hinder (verkeers aantrekken, de werking, hinder in de vorm van bijvoorbeeld geluid, gevaar, stank en dergelijke). Aan-huis-verbonden beroepen zijn rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'.

Lichte bedrijvigheid aan huis is op de verbeelding aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'.

De zelfstandige niet-woonfuncties hebben een eigen bestemming gekregen conform het huidige gebruik.

Op de kaart 'Functies' (zie bijlage kaart nummer 1) zijn de volgende niet-woonfuncties aangegeven:

- agrarisch;
- bedrijven;
- detailhandel (dagelijkse/niet-dagelijkse goederen);
- horeca;
- maatschappelijke voorzieningen;
- sportvoorzieningen;
- dienstverlening.

Agrarisch

Achter de woningen aan de Stationsweg, op de kop van de Sint Servaasstraat ligt een agrarisch perceel dat in gebruik is als grasland.

Binnen de bestemmingsplanperiode zijn op dit perceel geen ontwikkelingen voorzien. In dit bestemmingsplan is dan ook de bestaande situatie vastgelegd.

Bedrijven

Verspreid over het plangebied komen enkele bedrijven voor. De ligging van deze bedrijven is geen probleem zolang deze wat betreft hun aard, schaal en uitstraling passen binnen de woonomgeving. Aan de Stationsweg zijn twee bedrijven gevestigd, namelijk een tapijtenhandel en een taxibedrijf.

Daarnaast is in de kern aan-huis-verbonden bedrijvigheid aanwezig, zoals een hoefsmederij, uurwerkreparatiebedrijf, glazenwasserij, klusbedrijven, schildersbedrijf, dakwerkbedrijf, motoronderdelenbedrijf, betonboorbedrijf, hondenkennel en metselbedrijf. Aan de Hoofdstraat is een evenementen- en verhuurbedrijf gevestigd.



Taxibedrijf

Voor zover op dit moment bekend is, zijn er geen ontwikkelingen voorzien. De bestaande situatie wordt gerespecteerd.

Een bestemmingsplan kan het huidige gebruik niet tegengaan. Wel zal worden aangegeven wat voor soort bedrijven er op welke locatie zijn toegestaan. De aard van deze bedrijvigheid zal ten alle tijden afgestemd moeten zijn op de aangrenzende functie, in bijna alle gevallen de woonfunctie. Dit betekent in de praktijk dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn.

Voor de overige aanwezige bedrijven is een regeling opgenomen die corrigerend werkt. Substantiële uitbreiding wordt hier om ruimtelijke en milieuhygiënische motieven niet aanvaardbaar geacht. Daarom wordt slechts een beperkte uitbreiding toegestaan aan bedrijven, waarbij rekening wordt gehouden met een normale economische groei.

Detailhandel

Budel-Dorplein heeft één detailhandelsvestiging, een 1001-artikelen stuntshop aan de Stationsweg 91. Voor overige detailhandelsvoorzieningen zijn de bewoners van Budel-Dorplein aangewezen op de dichtstbijzijnde kern Budel-Schoot en de kernen Budel en Hamont (België).

In dit bestemmingsplan is nieuwvestiging van detailhandel niet mogelijk gemaakt.

Horeca

Aan de Stationsweg en aan de Sint Eloijsstraat is een horecavoorziening aanwezig. De horecavoorziening aan de Stationsweg betreft de plaatselijke cafetaria. Langs de Stationsweg zijn parkeerplaatsen/suggestiestroken aanwezig die kunnen worden gebruikt voor de bezoekers van de cafetaria. Café het Peeltje is gevestigd aan de Sint Eloijsstraat. De bezoekers van deze horecagelegenheid kunnen gebruik maken van de parkeerplaats op de hoek van de Sint Eloijsstraat en de Stationsweg.

De aard en uitstraling van de horecavestigingen passen bij de in de directe omgeving aanwezige functies.

De bestaande horecavestigingen hebben een bestemming gekregen die aansluit op de huidige functie. Om voor alle horecagelegenheden een passende bestemming op te nemen wordt onderscheid gemaakt in 3 categorieën. Horecacategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming 'Horeca' overal mogelijk. Voor horecagelegenheden waarbij sprake is van horecacategorie 3 (bijvoorbeeld cafés) is een specifieke aanduiding opgenomen op de verbeelding.

Aan de horecavestigingen is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies en aansluit bij de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid.

Nieuwvestiging van horecavestigingen is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Maatschappelijke voorzieningen

Binnen Budel-Dorplein zijn religieuze, gemeenschappelijke en educatieve voorzieningen aanwezig.

De Sint Josephkerk van Budel-Dorplein is aan het Kerkplein gevestigd. Het Kerkplein ligt parallel en grenzend aan de Hoofdstraat. Hierdoor is er vanaf de Hoofdstraat vrij zicht op de kerk. Achter de kerk, aan hetzelfde Kerkplein, ligt een begraafplaats, een kerkhof voor gevallen van de Tweede Wereldoorlog en een oorlogsmonument.



Tapijtenhandel



1001-artikelen stuntshop



Café het Peeltje



Cafetaria



Gemeenschapshuis De Schakel



Basisschool Sint Andreas

In Budel-Dorplein zijn tevens een basisschool, een gemeenschapshuis, een bibliotheek, een knutselclub en een scouting aanwezig.

Basisschool Sint Andreas is gevestigd aan de Hoofdstraat 212. De basisschool heeft een parkeerplaats en fietsenstalling op eigen terrein.

Het gemeenschapshuis De Schakel aan de Sint Barbaraweg 1, is centraal in de kern gesitueerd. De bibliotheek is in dit gebouw gevestigd.

De knutselclub en de scouting zijn gevestigd aan het Kerkplein.

Tandartsen, huisartsen en fysiotherapeuten met een praktijk aan huis zijn aan te merken als aan-huis-verbonden beroepen, die zijn toegestaan naast de hoofdfunctie wonen, zolang de woning als woning herkenbaar blijft en de kwaliteit van de woonomgeving niet wordt aangetast. Dit laatste kan bijvoorbeeld wel het geval zijn wanneer het aan-huis-verbonden beroep een onaanvaardbaar hoge verkeersaantrekkende werking heeft.

Alle hiervoor genoemde, bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.

Sportvoorzieningen

In de kern Budel-Dorplein zijn enkele sportvoorzieningen aanwezig. Het gaat hierbij om sportvelden, de duivensportvereniging en de ponyclub aan de Boszicht en een gymzaal aan de Hoofdstraat.

De genoemde, bestaande sportvoorzieningen zijn positief bestemd door middel van de bestemmingen 'Sport' en 'Maatschappelijk'.

Dienstverlening

Onder dienstverlening wordt verstaan een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie.

In Budel-Dorplein zijn een bankkantoor, verzekeringskantoor, een architectenbureau en een advocatenkantoor aanwezig. De dienstverlening is hoofdzakelijk in het westelijk deel van de kern gevestigd.

Alle hiervoor genoemde, bestaande dienstverlenende bedrijven zijn positief bestemd. Dit door middel van de bestemming 'Dienstverlening', een aanduiding (kantoor) of als beroep aan huis.

3.1.2 Onbebouwd gebied

Onder het onbebouwde gebied wordt verstaan alle verkeers- en groene ruimten in Budel. Hierna zal eerst de verkeersruimte worden toegelicht. Vervolgens wordt de structuur van de groene ruimten beschreven.

Verkeer

De kaart 'Verkeer' (zie bijlage kaart 2) geeft een beeld van de opbouw van de verkeersruimten in Budel-Dorplein.

De primaire ontsluitingsroute wordt gevormd door de Stationsweg en de Hoofdstraat. Deze twee wegen lopen centraal in de kern in elkaar over. De Stationsweg staat in noordelijke richting in verbinding met de kernen Budel-Schoot en Budel. De Hoofdstraat sluit in zuidoostelijke richting aan op de N564 (Kempenweg) die Kaulille met Weert verbindt.



Stationsweg

De Hoofdstraat is één van de wegen die als eerste is aangelegd bij de stichting van het dorp Budel-Dorplein. De Hoofdstraat vormt een zichtlijn naar de zinkfabriek in het oosten van de kern.

Een andere belangrijke weg voor de stedenbouwkundige opzet van de kern is de Theo Stevenslaan. De zichtlijn over deze weg is tevens gericht op de zinkfabriek en vormt samen met de Hoofdstraat een wig. Binnen deze wig is onder andere ruimte voor veel opgaande beplanting en wonen.

Ten westen van deze wig was een rechthoekig stratenpatroon bedacht, waarlang woningen gesitueerd zouden worden. Dit is echter maar bij drie van de elf bedachte straten gelukt.

De wegen in Budel-Dorplein zijn binnen de grenzen van het plangebied, met uitzondering van de Stationsweg en de Hoofdstraat, opgenomen in een 30 km-zone.

De kern Budel-Dorplein ligt op relatief grote afstand van de landelijke hoofdwegen. De dichtstbijzijnde landelijke hoofdweg is de A2. Deze is te bereiken via de eerder genoemde N564. De N564 sluit aan op de rondweg van Weert die in het noorden en in het westen in verbinding staat met de A2.

Groen

De kaart 'Groen en water' (zie bijlage kaart 3) geeft een beeld van de opbouw van de verkeersruimten in Budel-Dorplein.

De kern Budel-Dorplein wordt gekenmerkt door een overwegend groene uitstraling. De kern ligt midden in een bosrijk gebied en ten noordwesten van de vennen De Hoort en het Ringselven. Budel-Dorplein is gesticht in het natuurgebied Loozerheide. Bij de oprichting van de kern is een grote hoeveelheid bos opgekocht om daar de zinkfabriek en de woningen te realiseren.

Buiten het feit dat de kern omgeven wordt door bebossing is er veel groen binnen de komgrenzen aanwezig. Aangezien de kern is gesticht in een bestaand natuurgebied, is er veel opgaande beplanting behouden of ingepast in de stedenbouwkundige opzet van het dorp. Tevens worden hoofdwegen begeleid door laanbeplanting.

Het groene karakter wordt mede bepaald door de groene invulling en het handhaven van opgaande beplanting op de particuliere percelen.

Een aantal openbare groenvoorzieningen zijn tevens als speelvoorziening ingericht. De meeste speelvoorzieningen zijn in het westen van de kern aanwezig.

Wat betreft de groenvoorzieningen zijn structurele plekken aangeduid op de verbeelding. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeer – verblijfsgebied'.



Hoofdstraat



Theo Stevenslaan



Laanbeplanting



Groene percelen



Spielvoorziening

3.2 Stedenbouwkundig-ruimtelijke analyse en waardering

3.2.1 Structuur van het dorp

Voor het jaar 1892 bestond het gebied dat later Budel-Dorplein zou gaan heten nog uit een onbewoond en moerassig landschap. In 1892 kreeg een aantal industriëlen het idee om in Budel een zinkfabriek te vestigen, omdat een eerdere poging om zich in de omgeving van Luik en Weert te vestigen was mislukt. De gemeente Budel, die toen nog voornamelijk gekenmerkt werd door agrarische bedrijvigheid, verkocht circa 628 hectare grond aan de industriëlen. In hetzelfde jaar werd de zinkfabriek op deze locatie gevestigd. De ligging van de Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn Antwerpen-Mönchengladbach zorgde ervoor dat de benodigde grondstoffen op eenvoudige wijze aangeleverd konden worden. De vennen die op korte afstand van de fabriek lagen, werden gebruikt als koelreservoir.



Zinkfabriek



Witte directeursvilla



Hotel Sint Joseph



Sint Josephkerk

Doordat de zinkfabriek afgelegen lag en er geen openbaar vervoer was, werd er voor het personeel een vestigingsplaats gecreëerd. Emile Dor, één van de directeurs van de zinkfabriek, tekende zelf de situering van de straten, huizen, de fabriek en andere voorzieningen. Het project heette; 'Le projet de Dorplein'. Het fabrieksdorp kreeg in eerste instantie de naam Nieuwdorp (De Auw Hei), maar dat werd op 5 september 1983 veranderd in de naam Dorplein. Dit was een eerbetoon aan de oprichters, de gebroeders Dor.

Het dorp heeft een heldere structuur gekregen. De Hoofdstraat, zoals de naam doet vermoeden de belangrijkste weg van het dorp, staat loodrecht op de zinkfabriek. Ook de Theo Stevenslaan, die langs het Ringselven ligt, is op de zinkfabriek georiënteerd.

De witte directeursvilla werd gebouwd langs de Hoofdstraat en is nog altijd prominent aanwezig in het dorp. Ten oosten van deze villa wordt door de wegenstructuur een wig gevormd die ingevuld is met vrijstaande woningen met een Belgisch karakter en bebossing. Ten westen van de villa was het in eerste instantie de bedoeling om elf straten aan te leggen waarlangs woningen voorzien werden. Meer dan drie woonstraten zijn er echter niet gekomen. Alleen de Sint Josephstraat, de Liedekerkestraat en de Sepulchrestraat zijn volgens het plan gerealiseerd. In deze straten is een bijzonder woningtype aanwezig, waarbij groepen van vier woningen in een vierkant blok (rug aan rug en zij aan zij) gebouwd zijn. Het gebied heeft het karakter van een tuindorp.

Het pand aan de Hoofdstraat 80 was vroeger het omvangrijke hotel Sint Joseph, ofwel de Cantine. Dit gebouw was een logiesruimte voor vrijgezellen, een jongens- en meisjesschool, een bakkerij, een was- en strijkinrichting, een toneelzaal, een winkel, een ziekenzaal, klooster en kapel. Het geheel werd beheerd door zusters die hun zelfvoorziening hadden in een boerderij aan de Gebroeders Looijmanslaan. Daarna is nog een boerderij opgericht, 'Boszicht'.

Pas in 1951-1952 is de huidige Sint Josephkerk opgericht. Daarvoor werden de diensten gehouden in de Fabriekskapel.

Budel-Dorplein is vanaf de zinkfabriek in westelijke richting gegroeid. Het dorp heeft nog altijd een kleinschalig karakter. Uitbreidingen hebben slechts in beperkte mate plaatsgevonden en dan met name in het meest westelijke deel van de kern. Deze bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit halfvrijstaande woningen en heeft een seriematige uitstraling.

De vestiging van de zinkfabriek had ook gevolgen voor de directe omgeving van Budel-Dorplein. Ook bijvoorbeeld de kern Budel-Schoot profiteerde hiervan mee. Ook arbeiders uit deze kern werden naar de zinkfabriek getrokken en daardoor groeide de kern Budel-Schoot.



Woningen langs de Sepulchrestraat

3.2.2 Cultuurhistorische waarden

Monumenten en beeldbepalende panden

Binnen de grenzen van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn meerdere rijksmonumenten aanwezig. Aan de Hoofdstraat 104 staat de voormalige directeurswoning van de zinkfabriek. Deze directeurswoning heeft een sterke relatie met het Rijksmonument 'de zinkfabriek' dat net buiten de grenzen van het plangebied staat. Tevens zijn er relatief veel gebouwen in Budel-Dorplein aanwezig die een nauwe relatie hebben met de zinkfabriek en een monumentale status hebben gekregen. Ter bescherming van de omgeving van de rijksmonumenten en het gemeentelijk monument is een nadere eisenregeling opgenomen in het bestemmingsplan. Hierna wordt een opsomming gegeven van de monumenten die in Budel-Dorplein aanwezig zijn.

Naast de rijksmonumenten en het gemeentelijk monument staan er ook panden in Budel-Dorplein die als beeldbepalend zijn aangemerkt. Deze hebben echter geen wettelijk beschermde status. De panden zijn daarom alleen in de toelichting vermeld. Ze zijn niet opgenomen op de verbeelding en er is geen beschermende regeling opgenomen in de regels.

Rijksmonumenten

- Hoofdstraat 26 (woonhuis).
- Hoofdstraat 65 (woonhuis).
- Hoofdstraat 76 (woonhuis).
- Hoofdstraat 77 (woonhuis).
- Hoofdstraat 78 (woonhuis).
- Hoofdstraat 79-80 (gebouwencomplex).
- Hoofdstraat 104 (woonhuis/kantoor).
- Theo Stevenslaan 6 (woonhuis).
- Theo Stevenslaan 8 (woonhuis).
- Rect. Van Nestestraat 185 (woonhuis).
- Rect. Van Nestestraat 186 (woonhuis).
- Marialaan 49 (pastorie).

Gemeentelijk monument

- Hoofdstraat/Kerkplein ongenummerd (oorlogsmonument).

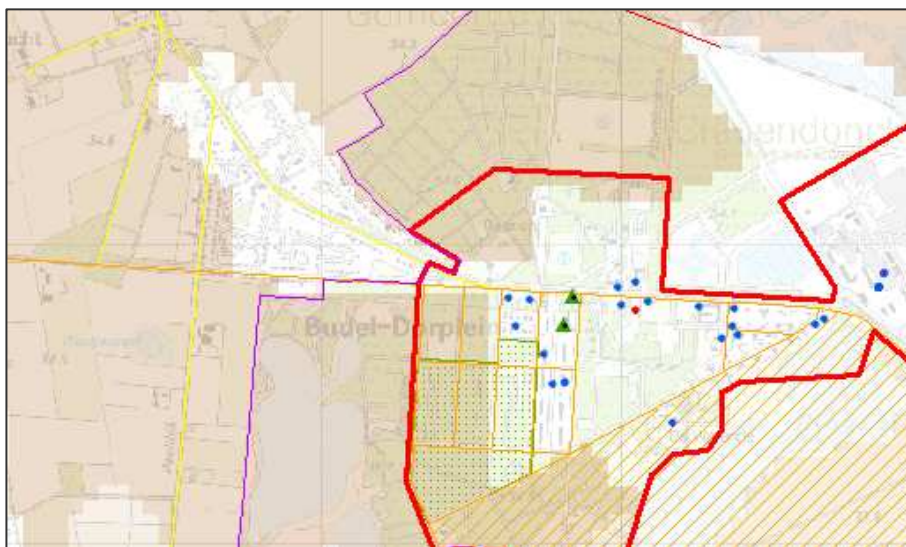
Beeldbepalende panden

- Boszicht 213, 215, 220, 223 en 224.
- Hoofdstraat 101 en 102.
- Hoofdstraat 109 en 110.
- Hoofdstraat 201.
- Hoofdstraat 202.
- St. Josephstraat (typische bouw, rug aan rugwoningen).
- Liedekerkestraat (typische bouw, rug aan rugwoningen).
- Sepulchrestraat (typische bouw, rug aan rugwoningen).
- Marialaan 50-52.

Beschermd dorpsgezicht

Momenteel ligt er een voorstel van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) om Budel-Dorplein aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht. In overleg met de Heemkundekring wordt dit voorstel bestudeerd. Op dit moment is nog onduidelijk wat de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht wordt. Het is daarom nog niet mogelijk om het beschermd dorpsgezicht op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Budel-Dorplein heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande functies positief zijn bestemd en de bestaande bebouwing van relatief strakke bouwvlakken is voorzien. Doordat in het bestemmingsplan is voorzien in bestemmingen en bouw mogelijkheden die zijn afgestemd op de huidige functie en bebouwing wordt de karakteristieke structuur en bebouwingskarakteristiek van Budel-Dorplein beschermd. Het RACM heeft in haar vooroverlegreactie op het bestemmingsplan Budel-Dorplein aangegeven dat de regels en verbeelding toereikend zijn om een respectvolle omvang van de beschreven waarden te bewerkstelligen.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is al een (voorlopige) contour opgenomen voor het beschermd dorpsgezicht. Mogelijk wijzigt deze contour nog bij de definitieve aanwijzing.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Het beschermd dorpsgezicht, zoals dat is opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart omvat het gehele gebied van de oorspronkelijke concessie: fabrieksterrein, woonkern en voormalige uitwaai- en mogelijke uitbreidingsgebieden.

Het direct omliggende natuurgebied behoort functioneel tot de fabrieksneiderzetting vanwege de toenmalige behoefte aan uitwaaigebieden van gevaarlijke stoffen en mogelijkheden tot uitbreiding.

Het complex is kenmerkend voor een planmatig aangelegd industrieel complex met een bijbehorend fabrieksdorp of 'companytown'.

Het fabrieksterrein zelf, in 1892 gesticht door de Waalse gebroeders Dor, is vooral vanwege haar functie als zodanig van belang.

De fabriek, met parallel aan en haaks op een aftakking van de spoorlijn (IJzeren Rijn) opgetrokken bedrijfsgebouwen, omvat nog enkele oude bedrijfsgebouwen (kantoren, ketelhuis met stoommachine, wasruimte, werkplaats), maar is omstreeks 1974 sterk gemoderniseerd, waarbij ook de kenmerkende schoorstenen van de zinkovens zijn gesloopt.

Voor de stedenbouwkundige opzet van de woonkern is de hand van medestichter Emile Dor bepalend geweest. Karakteristiek werd deze gericht op de toegang tot de fabriek.

In het fabrieksdorp weerspiegelt zich de bedrijfshiërarchie. Het bebouwingsbeeld, met vrijstaande en geschakelde één- en tweelaags arbeiders-, middenstands- en directiewoningen, dateert nog vrijwel geheel uit de periode 1892-1920. Monumentale gebouwen zijn ondermeer 'De Cantine' (1896-1898), de voormalige gevangenis (circa 1900) en enkele fabrikantenvilla's en arbeiderswoningen, waaronder dubbele rug-aan-rug-woningen, ook wel 'kwadrantwoningen' geheten. Aan de westzijde ligt nog het stratenpatroon van een geplande uitbreiding, die echter nooit is gerealiseerd.

Het fabrieksdorp kent een tuindorppachtige opzet.

De woonhuizen hebben door de keuze van stijl en bouw materiaal een markante Waalse uitstraling, verwijzend naar de Belgische stichters. Bij het ontwerp werden Waalse architecten betrokken. De woonkern wordt gekenmerkt door een duidelijke en eenvoudige stedenbouwkundige opzet van rechte straten met loodrecht hierop geprojecteerde dwarsstraten.

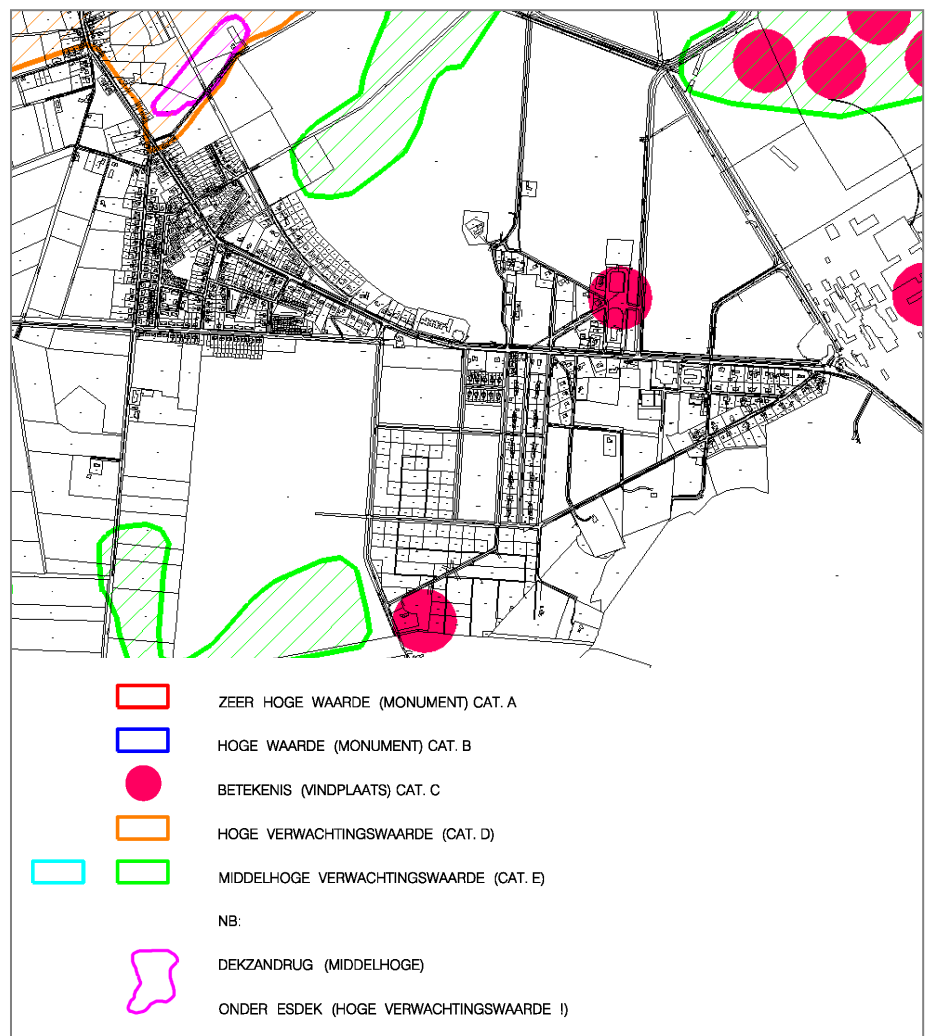
Archeologie

De gronden van het plangebied Budel-Dorplein zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant grotendeels niet gekarteerd. De directe omgeving van de kern en de randen van het noordwestelijk deel van Budel-Dorplein zijn aangeduid als een gebied met een middelhoge of hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Derhalve kan verondersteld worden dat voor de kern Budel-Dorplein tevens een hoge of middelhoge indicatieve archeologisch verwachtingswaarde geldt.

Op de Archeologische attentiekaart van de gemeente Cranendonck van de Heemkundekring Budel en Cranendonck is voor het plangebied tevens geen archeologische verwachtingswaarde opgesteld.

Ten noordoosten van het plangebied is een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Tevens ligt op korte afstand van het plangebied een dekzandrug. In het noordoosten en zuiden van het plangebied zijn in het verleden archeologische vondsten gedaan.

Ontwikkelingen binnen het plangebied komen, gezien de middelhoge en hoge verwachtingswaarde in de directe omgeving, in aanmerking voor nader archeologisch onderzoek. Er zal nog een verkennend archeologisch onderzoek worden verricht voor de ontwikkelingslocaties. De resultaten van het onderzoek zullen bekend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.



Uitsnede Archeologische Attentiekaart gemeente Cranendonck

3.2.3 Bebouwingstypologieën in het dorp

De kaart 'Bebouwingstypologieën' (zie bijlage kaart 4) geeft een duidelijk beeld van de opbouw van Budel-Dorplein in bebouwingstypologieën:

- In het westen van de kern is, in vergelijking met het overig deel van de kern, de bebouwingsdichtheid hoog met hoofdzakelijk halfvrijstaande woningen op relatief kleine percelen.
- In het oosten van de kern is de bebouwingsdichtheid laag door (half)vrijstaande woningen op ruime percelen.
- Langs de randen in het noordwesten en zuidoosten van de kern staat de vrijstaande bebouwing op diepe percelen. De bebouwingsdichtheid is hier laag.

De wijze waarop de groei van Budel-Dorplein heeft plaatsgevonden, is goed afleesbaar, doordat er in het westen van de kern in een hogere dichtheid is gebouwd.

Uit de kaart 'Goothoogten' (zie bijlage kaart 5) is het volgende af te leiden:

- Langs de randen van Budel-Dorplein heeft de bebouwing overwegend een lage goothoogte.
- Een deel van de bebouwing in het oosten van Budel-Dorplein en ten zuiden van de Hoofdstraat heeft een relatief hoge goothoogte.
- In het westelijke deel van Budel-Dorplein is een overgang herkenbaar van de randen van het dorp naar de binnengebieden.

De hogere bebouwing in het oosten van de kern bestaat voornamelijk uit historische bebouwing die in cultuurhistorisch opzicht waardevol is voor Budel-Dorplein.

De bebouwingstypologie en de goot- en nokhoogten zijn voor de woonbestemmingen vastgelegd op de verbeelding.

Voor de overige functies is in plaats van de bebouwingstypologie een bebouwingspercentage op de verbeelding opgenomen. Tevens zijn voor deze functies de goot- en nokhoogten vastgelegd.

4 ONTWIKKELINGEN IN HET PLANGEBIED

4.1 Ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is vervolgens de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld.

De aanwezige ruimtelijke kwaliteiten rond en in Budel-Dorplein maken verdere verstedelijking buiten de bestaande bebouwde kom moeizaam. Het oude Budel-Dorplein zal, als de aanwijzingsprocedure is afgerond, worden aangemerkt als beschermd dorpsgezicht. Het gebied wordt gekenmerkt door een geheel eigen identiteit die samenhangt met de zinkfabriek. De karakteristieke bebouwing, de verkavelingswijze en de ligging in een aantrekkelijk landschap zijn beeldbepalende elementen.

Nieuwe ontwikkelingen liggen dan ook voornamelijk in het nieuwere gedeelte van Budel-Dorplein. Er zal met name ruimte gevonden moeten worden in de vorm van inbreidingslocaties en het afbouwen van bestaande randen. De Groene Hoofdstructuur zorgt voor harde contouren voor toekomstige ontwikkelingen. In noordelijke richting is verstedelijking wel afweegbaar met in acht neming van de gewenste groene buffer tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein.

De locatie hoek St. Barbaraweg/Stationsweg is overgenomen uit de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Voor deze ontwikkeling is reeds een planologische procedure (vrijstelling ex artikel 19 WRO) doorlopen. Voor de meeste woningen is daarnaast reeds bouwvergunning verleend. Deze locatie is daarom opgenomen als zijnde bestaande situatie.

Naast de meer structurele invullingen met woningbouw, worden er bij de gemeente regelmatig aanvragen voor individuele bouwmogelijkheden ingediend. Deze worden getoetst aan de StructuurvisiePlus, de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie en de woonvisie.

In voorliggend bestemmingsplan is een aantal bouwmogelijkheden rechtstreeks mogelijk gemaakt. Als bijlage bij de regels is een lijst met nieuwbouwmogelijkheden opgenomen. De woningen waarvoor reeds een vergunning is verleend, zijn opgenomen als bestaande situatie.

Locatie hoek St. Barbaraweg/Stationsweg

Op deze locatie, hoek St. Barbaraweg/Stationsweg, is voorzien in een tiental nieuwe woningen. Het betreft aaneengebouwde en vrijstaande woningen. Met deze woningbouw wordt de bestaande structuur aangevuld en afgerond. Het grootste deel van de woningen is al gerealiseerd aangezien reeds een planologische procedure is gevolgd en bouwvergunning is verleend.

De woningen waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend, zijn in dit bestemmingsplan nogmaals opgenomen als nieuwbouwmogelijkheid. De adressen zijn vermeld in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden. Het betreft hier de adressen St. Barbaraweg 18, 20 en 20A. De benodigde onderzoeken zijn reeds uitgevoerd in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO.

Woningbouw 't Routje 11

Door de sloop van de garage bij de bestaande woning aan 't Routje 11 ontstaat ruimte voor de toevoeging van 1 woning. Deze woning dient in lijn met de overige bebouwing aan deze straat te worden opgericht.

De ontwikkeling van deze locatie is mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan door middel van de verruiming van het bestaande bouwvlak en de opname van het adres in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden.

De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, met uitzondering van een archeologisch onderzoek. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek aangeleverd wordt, zal de bouwvergunning verleend worden.

Woningbouw Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114)

Aan het noordelijk deel van de Majoor Greenhallweg is ruimte voor de toevoeging van 1 woning. Deze woningbouwmogelijkheid is dan ook overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

De ontwikkeling van deze locatie wordt mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan door middel van de toevoeging van een bouwvlak en de opname van het adres in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden.

De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, met uitzondering van een archeologisch onderzoek. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek aangeleverd wordt, zal de bouwvergunning verleend worden.

Woningbouw naast Peeldijk 7

Naast Peeldijk 7 ligt een bestaande bouwmogelijkheid die tot op heden niet is benut. Deze is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van één vrijstaande woning. De ontwikkeling van deze locatie wordt mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan door middel van de toevoeging van een bouwvlak en de opname van het adres in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden.

De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, met uitzondering van een archeologisch onderzoek. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek aangeleverd wordt, zal de bouwvergunning verleend worden.

Woningbouw naast Peeldijk 12

Naast Peeldijk 12 ligt een bestaande bouwmogelijkheid die tot op heden niet is benut. Deze is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van één vrijstaande woning. De ontwikkeling van deze locatie wordt mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan door middel van de toevoeging van een bouwvlak en de opname van het adres in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden.

De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, met uitzondering van een archeologisch onderzoek. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek aangeleverd wordt, zal de bouwvergunning verleend worden.

Stationsweg tussen 52 en 58

Aan de Stationsweg, tussen de nummers 52 en 58 ligt een bestaande bouwmogelijkheid die tot op heden niet is benut. Deze is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van twee woningen. Deze woningen kunnen zowel als een tweekapper of als twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van deze locatie wordt mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan door middel van de toevoeging van een bouwvlak en de opname van het adres in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden.

De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, met uitzondering van een archeologisch onderzoek. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek aangeleverd wordt, zal de bouwvergunning verleend worden.

Stationsweg naast 91

Naast Stationsweg naast 91 ligt een bestaande bouwmogelijkheid die tot op heden niet is benut. Deze is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Het betreft de toevoeging van twee woningen. Deze woningen kunnen zowel als een tweekapper of als twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van deze locatie wordt mogelijk gemaakt in voorliggend bestemmingsplan door middel van de toevoeging van een bouwvlak en de opname van het adres in de lijst met nieuwbouwmogelijkheden.

De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, met uitzondering van een archeologisch onderzoek. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek aangeleverd wordt, zal de bouwvergunning verleend worden.

4.2 Overige ontwikkelingsmogelijkheden

Theetuin

Op het adres Sepulchrestraat 166 wordt de mogelijkheid geboden een theetuin te exploiteren.

De theetuin is in toeristisch opzicht een positieve ontwikkeling in de kern Budel-Dorplein. Er zijn in het oude gedeelte van de kern nog weinig toeristische voorzieningen. Dit terwijl het een historisch dorp is in een mooie omgeving waar veel recreanten met plezier van genieten. De aanwijzing van het oostelijk deel van Budel-Dorplein als beschermd dorpsgezicht kan worden aangegrepen als een impuls voor de recreatie en toerisme in de gemeente Cranendonck. Een kleinschalige voorziening als de theetuin in dit beschermde dorpsgezicht sluit hierbij aan.

Bij besluit van 2 december 2008 heeft Burgemeester en Wethouders gesteld dat eerst nog de milieutechnische haalbaarheid van het plan aangetoond diende te worden alvorens zou worden besloten de theetuin op te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

Aan de bureaus Goudappel Coffeng en Peutz is gevraagd in milieutechnisch opzicht te kijken naar het plan.

Goudappel Coffeng heeft bij brief (zie bijlage) aangegeven dat:

- onderzoek naar verkeersgeluid in een dergelijke situatie wettelijk gezien en praktisch onnodig is. De aantallen bezoekers (maximaal 20) zijn dermate klein dat hiermee niet gerekend kan worden. Er wordt gesteld dat er geen sprake kan zijn van geluidhinder van het verkeer;
- dezelfde redenering kan worden aangehouden voor het parkeren. ingeschat wordt dat er op één moment maximaal sprake zal zijn van 2 à 3 auto's. gezien de goede mogelijkheden voor parkeren wordt gesteld dat er geen overlast kan ontstaan vanuit parkeren en ook niet voor de verkeersveiligheid;
- samenvattend kan worden gesteld dat de planologische inpassing van de theetuin vanuit verkeerskundige aspecten/effecten geen problemen zal geven.

Peutz heeft bij brief met een uitsnede van het relevante beleid (zie bijlage) aangegeven dat:

- het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein niet beoordeeld hoeft te worden;
- het geluid van het komen en gaan van bezoekers niet beoordeeld hoeft te worden;
- zolang er geen muziek ten gehore wordt gebracht, een akoestisch onderzoek in het kader van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' niet noodzakelijk is.

Voor de theetuin hoeft derhalve geen onderzoek uitgevoerd te worden.

Gezien het lage geluidsniveau van de omgeving kan wel geluidsoverlast van stemgeluid ontstaan. Echter dit is vergelijkbaar met het hebben van een zwembad in de tuin. Ook dit kan overlast geven voor de buurtbewoners.

Bij besluit van 17 maart 2009 heeft Burgemeester en Wethouders besloten de theetuin op te nemen in het bestemmingsplan.

Op de bestemming 'Tuin' op het betreffende perceel is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – theetuin' opgenomen. De theetuin betreft dan ook slechts de buitenruimte op het perceel.

In de exploitatievergunning worden de volgende voorwaarden opgenomen:

- Een theetuin is uitsluitend geopend tijdens het kampeerseizoen, te weten de periode tussen 15 maart en 31 oktober.
- Het betreft dagrecreatie, wat betekent dat de openingstijden moeten vallen tussen 10.00 uur en 17.00 uur.
- Er mogen geen alcoholhoudende producten geschenken of verkocht worden.
- Er mogen maximaal 20 personen c.q. klanten gelijktijdig aanwezig zijn tijdens openingsuren.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- Er zal geen muziek ten gehore mogen worden gebracht.
- Er moeten mogelijkheden zijn voor het parkeren van minimaal drie auto's en het stallen van fietsen.

Deze voorwaarden worden opgenomen in de exploitatievergunning, omdat deze niet te regelen zijn door middel van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is wel een begripsomschrijving van theetuin opgenomen.

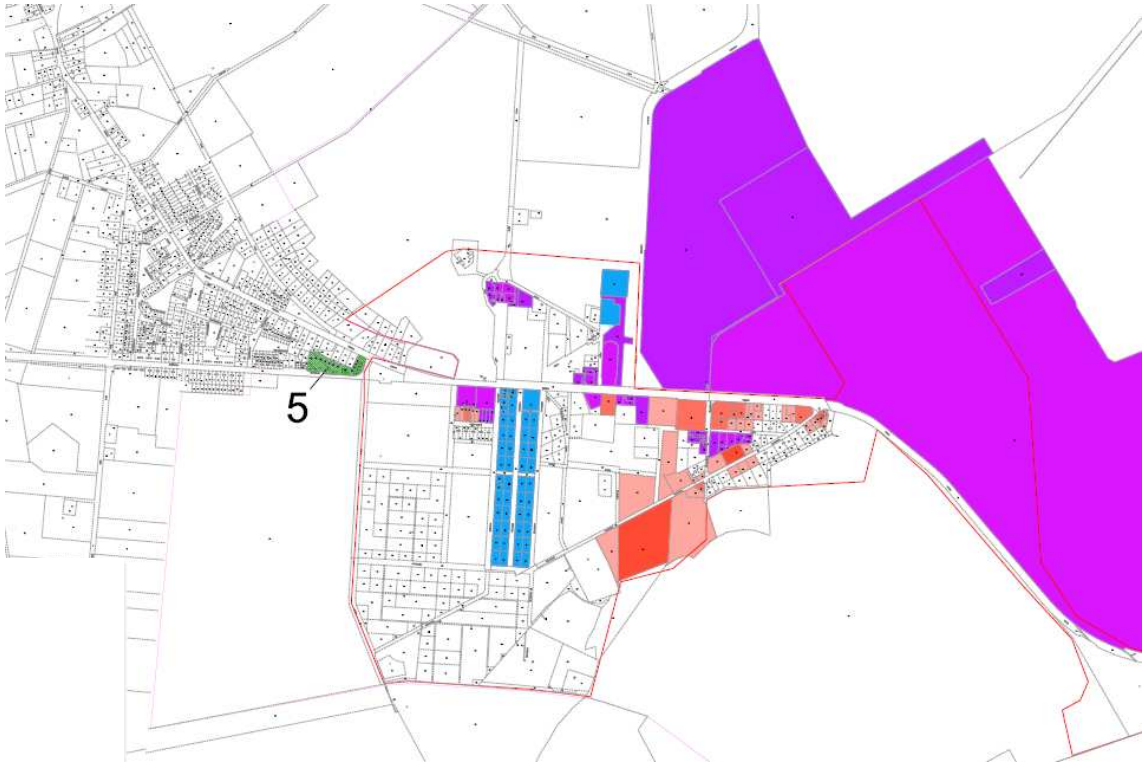
4.3 Relatie bestemmingsplan - welstandsnota

In het bestemmingsplan voor Budel-Dorplein worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het dorp. Daarnaast wordt de architectonische verschijning gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Het welstandsbeleid van de gemeente Cranendonck is per 29 januari 2008 in werking getreden. Uitgangspunt voor de nieuwe 'Welstandsnota gemeente Cranendonck' is de vereenvoudiging van de welstandstoetsing. Het grootste gedeelte van de gemeente wordt met de nieuwe regeling welstandsvrij. De ontwikkelende partij heeft nu vrijheid om zelf invulling te geven aan de uiterlijke verschijningsvorm van een bouwplan. Bouwplannen hoeven veelal niet meer te worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

Er blijft alleen welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten, voor de aanliggende percelen en in monumentale gebieden.

Daarnaast kent de gemeente een aantal beeldkwaliteitplannen. Bouwplannen die binnen deze gebieden (bijvoorbeeld Budel Air-Park) liggen, zullen aan deze plannen worden getoetst.



Kaart Welstandsnota gemeente Cranendonck

In de nieuwe 'Welstandsnota gemeente Cranendonck' is gekozen voor een welstandstelsel waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn.

Alleen als het bouwplan een monument is, aan een monument grenst of binnen een monumentaal gebied valt, zal het plan op welstand worden getoetst. Dit is een toets die door een onafhankelijke welstandcommissie gebeurt.

Als het bouwplan binnen de grenzen van een beeldkwaliteitsplan valt, zal het plan aan de regels van dit plan worden getoetst. Dit is een toets die door de gemeente wordt gedaan.

Onder monumenten worden in dit kader verstaan de gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten. Één van de monumentale gebieden is het oorspronkelijke Budel-Dorplein.

Op de welstandskarten zijn de betreffende gebieden aangegeven. Monumenten worden in de donkere kleuren weergegeven (rood zijn rijksmonumenten, blauw zijn gemeentelijke monumenten en paars zijn de anderszorg te beschermen panden). Rondom de monumenten worden aanliggende percelen in een zelfde, maar lichtere kleur weergegeven.

Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt het zwaarste welstandsniveau 1 gehanteerd. Voor de omliggende percelen geldt het lichtere welstandsniveau 2. Voor deze methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk.

Naast de direct aan de welstandstoets onderhevige bouwplannen, kent het nieuwe systeem dus ook de beeldkwaliteitsplannen.

In deze plannen, die veelal gerelateerd zijn aan het bestemmingsplan, wordt een toets uitgevoerd omtrent de ruimtelijke inrichting van een concreet gebied. Deze toets vindt op ambtelijk niveau plaats terwijl de welstandstoets door de (externe) welstandsc commissie plaatsvindt.

Met de twee genoemde beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, wordt zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader.

Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

4.4 Programmatistische aspecten

Het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' maakt beperkt nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk. In totaal wordt de realisering van 3 woningen aan de Sint Barbaraweg, 1 woning aan 't Routje, 1 woning aan de Majoor Greenhallweg, 2 woningen aan de Peeldijk en 4 woningen aan de Stationsweg mogelijk gemaakt. Dit aantal past binnen het woningbouwprogramma zoals dat is opgenomen in de beleidsvisie Wonen 2006-2010 (zie ook paragraaf 2.2.2).

5 PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk staan de planuitgangspunten weergegeven, die volgen uit het beleid ten aanzien van het plangebied, en de analyse en waardering van het plangebied. Voor zover nodig en van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' zijn de uitgangspunten toegelicht.

5.1 Ruimtelijk

Behoud van de huidige stedenbouwkundige structuur: het onderscheid tussen het oostelijk en westelijk deel van Budel-Schoot.

Behoud van de belangrijkste kenmerken van bebouwingstypologie, -dichtheid, situering en maatvoering, en van situering ten opzichte van de openbare weg: de hoge mate van variatie in het westelijk deel van de kern en een rustiger beeld in het oostelijk deel.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de verschillende bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan. Het betreft hierbij met name de situering, hoogte en typologie van de bebouwing. In tegenstelling tot de bebouwing langs de van oudsher aanwezige straten, is er in de woonbuurten van het westelijk deel van de kern en in het oostelijk deel een voorgevelrooilijn aanwezig die over bijna de gehele lengte van de straat hieraan evenwijdig ligt. Dit onderscheid is ook te ontdekken in de situering (bebouwingsgrenzen) en typologie (vrijstaand, halfvrijstaand, aaneengebouwd en rug aan rug woningen) van de bebouwing binnen het plangebied.

Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden van bouwwerken en gebouwen.

De rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten binnen het plangebied zijn op de verbeelding voorzien van een aanduiding. Deze aanduiding heeft uitsluitend een signalerende functie. De monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet en de gemeentelijke Monumentenverordening. Een 'dubbele' bescherming door middel van het bestemmingsplan is niet zinvol. Wel is in het bestemmingsplan een nadere eisenregeling opgenomen, die geldt voor de omgeving van de monumenten.

Nieuwbouw mogelijk maken binnen de aanwezige stedenbouwkundige structuur.

Hiertoe zijn enkele (woning)bouw mogelijkheden opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Deze locaties zijn opgenomen in de lijst van nieuwbouwmogelijkheden die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

De resultaten van onder andere het akoestisch onderzoek zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan in deze toelichting worden opgenomen. Ingeval van een enkele woningbouw mogelijkheid op particulier eigendom zal een aantal onderzoeken bij de bouwvergunningaanvraag moeten worden overlegd.

Behoud van de aanwezige relaties met het buitengebied.

Behoud van de diffuse overgangen naar het landelijk gebied en het zicht hierop is van wezenlijk belang. Bij de realisering van nieuwe bebouwing langs de randen van Budel-Dorplein dient het karakter van de bestaande dorpsranden te worden gerespecteerd.

Dit wil niet zeggen dat woningbouw aan de randen van het dorp niet mogelijk is. Deze moet echter in ruimtelijk opzicht aansluiten bij de bestaande structuur van het dorp. In voorliggend bestemmingsplan wordt op een aantal locaties bebouwing aan de rand van Budel-Dorplein mogelijk gemaakt. Het betreft in alle gevallen woningbouw die in de bestaande structuur van de dorpsranden past. De relaties met het buitengebied worden hierdoor niet verstoord.

Aanwezige groenelementen behouden en voor zover nodig in een herkenbare structuur onderbrengen.

Voor de structurele groenvoorzieningen is in het voorliggende bestemmingsplan een specifieke bestemming opgenomen. Groenstroken in de straatprofielen maken onderdeel uit van de voornaamste functie c.q. bestemming ter plaatse, 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Beperkingen ten gevolge van het vliegveld Kempen Airport vertalen in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 6 is opgenomen welke beperkingen er, in verband met geluid en bouwhoogte, gelden ten aanzien van de ligging van Budel-Dorplein nabij het vliegveld. De relevante aspecten zijn vertaald op de verbeelding en in de regels.

5.2 Functioneel

Behoud van de aanwezige bedrijvigheid binnen het plangebied met inachtneming van de woonfunctie.

Op bestaande percelen waarop reeds bedrijvigheid aanwezig is, dient de uitoefening en nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid mogelijk te zijn dan wel te blijven. De woonfunctie is maatgevend voor de categorie bedrijvigheid die wordt toegestaan. De bedrijvigheid mag de kwaliteit van het wonen in Budel-Dorplein niet in negatieve zin beïnvloeden. Dit houdt in dat bedrijven in de categorieën 1 en 2 rechtstreeks zullen worden toegelaten in het bestemmingsplan. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering (uitgave 16 april 2007)' zijn indicatieve afstanden vermeld tot de woonfunctie ('rustige woonwijk'). In de onderstaande tabel staan deze indicatieve afstanden vermeld.

Categorie bedrijvigheid	Indicatieve afstand tot de 'rustige woonwijk' in meters
1	10
2	30

Bron: Bedrijven en milieuzonering (herziene uitgave 2007)

Uitoefening van lichte bedrijvigheid binnen de kern Budel-Dorplein is mogelijk binnen de bestemming 'Wonen' op die locaties waar een aanduiding 'bedrijf toegestaan' is opgenomen. Nieuwvestiging van lichte bedrijvigheid is binnen de bestemming 'Wonen' uitsluitend toegestaan doormiddel van een ontheffing. Daarnaast is bedrijvigheid mogelijk binnen de bestemming 'Bedrijf'.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan, mits het wonen de hoofdfunctie blijft, geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte wordt veroorzaakt en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m² met een maximum van 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.

De bestaande bedrijven zijn positief bestemd vanwege de aard, omvang en schaal van bedrijvigheid. Er wordt slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor de normale economische groei geboden.

Behoud van de woonfunctie in de woonbuurten binnen het plangebied.

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurten is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn alleen aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Andere functies zijn toegestaan wanneer dit is aangegeven door middel van een nadere aanduiding op de verbeelding (bijvoorbeeld 'kantoor'). De woning behoudt in overwegende mate de woonfunctie.

Behoud van de aanwezige horeca- en detailhandelsvoorzieningen en commerciële voorzieningen.

Aan deze functies is een uitbreidingsmogelijkheid geboden die past bij de aard van de vestiging en de aangrenzende functies, en aansluit op de omvang van het perceel in verhouding tot de aanwezige en gewenste parkeergelegenheid.

Behoud van de bestaande maatschappelijke voorzieningen.

Alle maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd.

Functiewijziging van de wegen binnen het plangebied mogelijk maken.

Door de wijze van bestemmen, een ruim gelegde verkeersbestemming (verkeer plus bermen en parkeervakken) dan wel binnen een bestemming (zoals wonen) verkeer in zijn algemeenheid te regelen, is er bij de aanpassing van de classificatie van wegen geen herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

6 MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de milieuhygiënische aspecten beoordeeld. Aangezien het bestemmingsplan grotendeels een beheerskarakter heeft, zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk, met uitzondering van de opgenomen nieuwbouwmogelijkheden. De relevante milieuhygiënische aspecten zijn hierna toegelicht.

Aan het eind van elke paragraaf is, indien aanvullend onderzoek noodzakelijk is, kort ingegaan op de uitgevoerde onderzoeken in het kader van de nieuwbouwmogelijkheden aan 't Routje 11, de Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114), de Peeldijk naast 7, de Peeldijk naast 12, de Stationsweg tussen 52 en 58 en de Stationsweg naast 91. De benodigde onderzoeken voor de woningen aan de St. Barbaraweg zijn reeds uitgevoerd in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

6.1 Relatie met de Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Voor de locaties waar nieuwbouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verricht. De resultaten van het akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn hierna opgenomen.

Industrielawaaï

Het industrieterrein Dorplein/Kempweg is bij Koninklijk Besluit van 19 juli 1990 wettelijk gezoneerd. De 50 dB(A)-geluidzone (in voorliggend plan de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie 50 dB(A)') valt over het oostelijke deel van Budel-Dorplein. Binnen de 'geluidzone-industrie 50 dB(A)' mogen niet zonder meer nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) geldt dat door het College van Burgemeester en Wethouders een ontheffing voor een hogere waarde tot maximaal 55 dB(A) kan worden verleend.

De 50 dB(A)-contour is als de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie 50 dB(A)' opgenomen op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. In de regels is opgenomen dat binnen de contour geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd, tenzij voor deze bestemmingen een hogere waarde is verleend. In voorliggend bestemmingsplan zijn binnen de gebied met de aanduiding 'geluidzone-industrie 50dB(A)' geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd. De zone van het industrieterrein Dorplein/Kempweg levert derhalve geen belemmeringen op voor de realisering van de nieuwe woningen.

Ter informatie is ook de 55 dB(A)-geluidzone opgenomen in voorliggend plan. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie 55dB(A)' opgenomen. Binnen deze zone zijn geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd.

't Routje 11

Door DvL Milieu & Techniek is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de splitsing van het perceel aan 't Routje 11. Het onderzoek (rapportage d.d. 9 april 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn kort de conclusies weergegeven.

Aangezien er nog geen concrete bouwplannen zijn, is de geluidbelasting weergegeven in contouren. Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Stationsweg. De overige wegen zijn allen gelegen in een 30 km-zone en hoeven derhalve niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Stationsweg blijft op het grootste deel van het perceel beneden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Slechts op een klein deel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter nergens overschreden. Er is daarom een verzoek hogere grenswaarde ingediend.

Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114)

Wegverkeerslawaaï

Door M&A Milieuadviesbureau BV is een akoestisch onderzoek naar de invloed van wegverkeerslawaaï op het plangebied uitgevoerd. Het onderzoek (rapportage d.d. 19 januari 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies kort weergegeven.

In het kader van de Wet geluidhinder is de Hoofdstraat de enige weg die relevant is. Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Hoofdstraat op de nieuwe woning aan de Majoor Greenhallweg niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 42 dB op de voorgevel.

Industrielawaai

De betreffende locatie is gelegen binnen de 'geluidzone - industrie 50 dB(A)'. Hiervoor is een verzoek ontheffing hogere waarde verleend. Het besluit ontheffing hogere waarde is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierin is besloten: 'Vast te stellen een hogere geluidwaarde van maximaal 53 dB(A) tengevolge van Industrielawaai en de daarvoor wettelijk vastgestelde geluidzone van de zinkfabriek voor de realisering van één woning aan Majoor Greenhallweg ongenummerd te Budel-Dorplein.'

Peeldijk naast 7, Peeldijk naast 12, Stationsweg tussen 52 en 58, Stationsweg naast 91

Voor de locaties is door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 22 december 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de Stationsweg, de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van drie waarneempunten niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB. Voor de geluidgevoelige bebouwing is bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde (tot maximaal 53 dB) verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden. Vanwege de Stationsweg voldoen de overige woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Maatregelen aan de bron, zoals verandering van verharding (er ligt reeds een asfaltverharding) en het overdrachtsgebied (woningen ontsluiten indirect op de weg) zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. In voorliggend plan is door de bouw van enkele woningen sprake van het vullen van een open plaats tussen aanwezige bebouwing.

Vanwege de wegen welke zijn opgenomen in een 30 km-zone (Peeldijk, Sint Eloystraat en Prinses Beatrixstraat/Sint Paulusstraat) heeft de te projecteren geluidgevoelige bebouwing, een maximale geluidbelasting van 47 dB (na aftrek en afronding art. 110g Wgh). Hiermee voldoen de te projecteren woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel geluidsniveau en derhalve een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voor de Stationsweg is een verzoek ontheffing hogere waarden verleend. Het besluit ontheffing hogere waarden is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierin is besloten: 'Vast te stellen hogere geluidwaarden tengevolge van het wegverkeer op de Stationsweg te Budel-Dorplein voor de realisering van vier woningen aan de Stationsweg ongenummerd, zoals opgenomen in het schema in de bijlage.'

6.2 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende agrarische bedrijven, waaronder intensieve veehouderijen. Het gemeentelijk beleid op het gebied van geurhinder is vastgelegd in de Verordening geurhinder en veehouderij, die is gebaseerd op de Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (oktober 2007), inclusief aanvullingen. In de gebiedsvisie is vastgelegd dat de maximale geurbelasting (achtergrondbelasting) in de woonkernen $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag bedragen met als streven dat deze zo dicht mogelijk de huidige waarde benaderd. Veehouderijen mogen op woningen in de bebouwde kom van Budel-Dorplein een voorgrondbelasting van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ produceren. Voor een aantal potentiële ontwikkelingslocaties in de gemeente is een voorgrondbelasting van $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ toegestaan.

In de gebiedsvisie (oktober 2007) is de huidige situatie met betrekking tot de achtergrondbelasting in beeld gebracht. Voor Budel-Dorplein geldt in de huidige vergunde situatie een gemiddelde achtergrondbelasting van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Zelfs wanneer zou worden uitgegaan van een 'worst-case-scenario' (voorgrondbelasting van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en geen krimp in extensiveringsgebieden) zal de achtergrondbelasting met $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ de maximaal toegestane geurbelasting van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bij lange na niet overschrijden. Met een achtergrondbelasting van $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (huidige situatie) tot $4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (worst-case) kan worden geconcludeerd dat in Budel-Dorplein sprake is van een zeer goed tot goed leefklimaat.

Voor de woningbouwontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan moet bezien worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij. Er zijn hierbij twee relevante partijen: enerzijds de veehouderijen en anderzijds de toekomstige bewoners van de woningen.

De veehouderij heeft belang bij voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. De bewoners hebben belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat. Bij de beoordeling moeten daarom de volgende belangen in ogenschouw worden genomen.

- a Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- b Wordt overigens niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij)?

Uit de gebiedsvisie blijkt dat een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen gegarandeerd is. Gezien de lage achtergrondbelasting (ruim onder de grens van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$) is immers sprake van een zeer goed tot goed leefklimaat.

Voor wat betreft de belangen van de veehouderijen geldt dat alle nieuwe woningen zijn voorzien op inbreidingslocaties. De nieuwe woningen vullen gaten op in de bestaande bebouwingsstructuur. Er zijn daardoor in alle gevallen woningen op een kortere afstand van de omliggende veehouderijen gesitueerd dan de nieuwe woningen. De woningen die het dichtste bij de veehouderijen staan, zijn maatgevend voor de voorgrondbelasting die de veehouderijen mogen produceren. De nieuwe woningen staan op grotere afstand en schaden de belangen van de veehouderijen daardoor niet. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat er vanwege geurhinder van agrarische bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

Luchthaven Kempen Airport

Nieuwe wetgeving

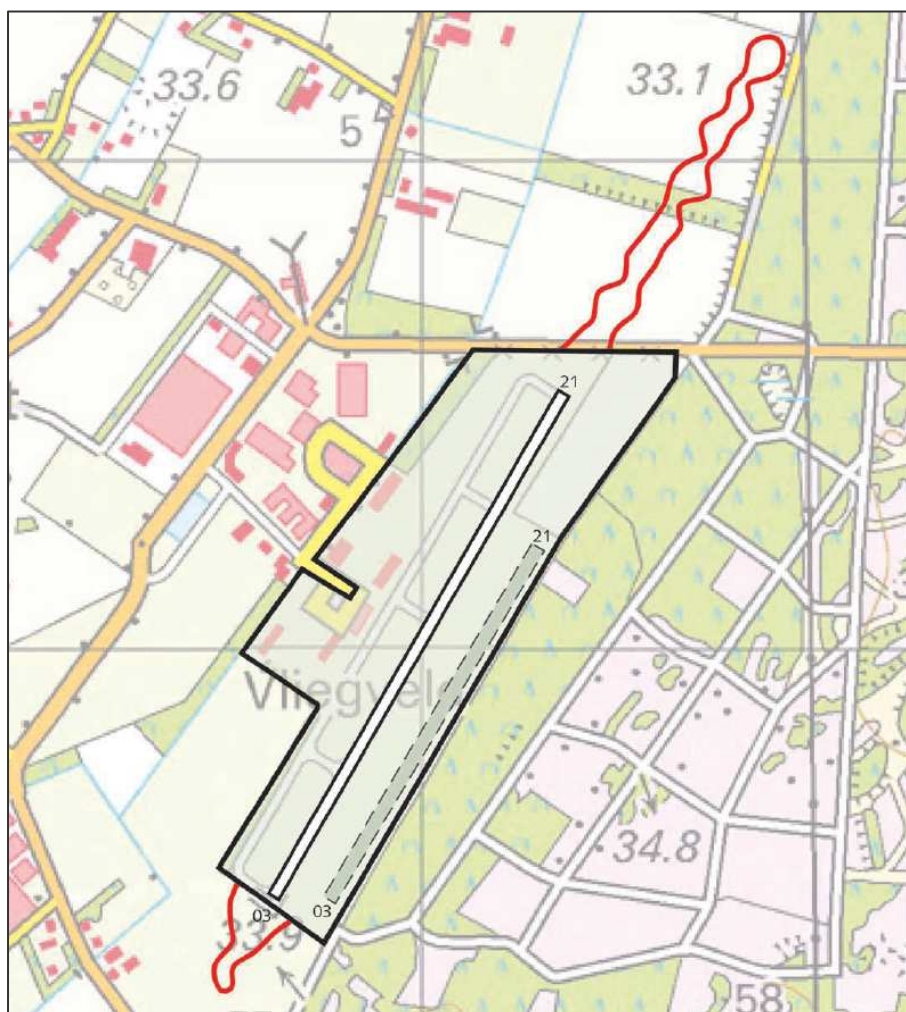
Op 16 december 2008 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel Regelgeving Burgerluchthavens en Militaire luchthavens (RBML) aangenomen. De inwerkingtreding van deze wijzigingswet, die de Wet Luchtvaart wijzigt, zal in 2009 gefaseerd plaatsvinden. De wijziging van de Wet Luchtvaart heeft voor burgerluchthavens met name betrekking op een decentralisatie van taken en bevoegdheden naar de provincie en op het invoeren van nieuwe normeringen voor geluid en externe veiligheid.

Onderdeel van de nieuwe wetgeving is de introductie van het luchthavenbesluit. Provinciale Staten stellen een dergelijk luchthavenbesluit vast voor alle luchthaventerreinen waarvan de milieugevolgen tot buiten het luchthaventerrein reiken.

In het luchthavenbesluit wordt vastgelegd wat het luchthavengebied is (het feitelijke terrein van de luchthaven) en waar de gebieden liggen waar beperkingen gelden voor het gebruik, in verband met de geluidbelasting en externe veiligheidsrisico's (het zogenaamde beperkingengebied).

Na inwerkingtreding van de nieuwe wetgeving worden de huidige geluidcontouren, die worden gemeten in Ke (Kosteneenheid) of Bkl (geluidsbelastingseenheden Besluit kleine luchtvaart), vervangen door nieuwe geluidcontouren met de eenheid dB. De externe veiligheidsrisico's worden in het luchthavenbesluit in beeld gebracht op basis van de plaatsgebonden risicocontouren (PR).

Zolang de nieuwe wetgeving nog niet (volledig) in werking is getreden, moet worden uitgegaan van de eerdere wetgeving en de daarbij behorende contouren. Op het gebied van geluidhinder betekent dit dat de Ke- en Bkl-contouren nog maatgevend zijn. Op het gebied van externe veiligheid rond luchthavens bestaat op dit moment geen wetgeving.



35 Ke-contour luchthaven Kempen Airport

Kempen Airport

Op 27 maart 1996 is de luchthaven Kempen Airport, die ten noorden van Budel-Dorplein ligt, wettelijk aangewezen als luchtvaartterrein. In 1999 en 2003 hebben wijzigingen op de aanwijzing plaatsgevonden. Op de luchthaven Kempen Airport zijn zowel het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart als het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart van toepassing. Beide Besluiten kennen geluidcontouren die een beperking op kunnen leggen aan de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten.

Besluit grote luchtvaart

De maximaal toelaatbare geluidbelasting in het kader van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart wordt gemeten in Kosteneenheden (Ke). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 35 Ke. Voor nieuwe woningen die een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen en voor herbouw van bestaande woningen geldt een grenswaarde van 40 Ke. Voor woningen die noodzakelijk zijn uit oogpunt van bedrijfs- of grondgebondenheid en voor reeds geprojecteerde woningen geldt een grenswaarde van 45 Ke.

Voor bestaande geluidgevoelige objecten (waaronder woningen) geldt in principe een grenswaarde van 40 Ke. Als gevelmaatregelen zijn getroffen, zijn voor bestaande geluidgevoelige objecten hogere grenswaarden (tot 65 Ke) toegestaan.

Op de volgende afbeelding is de 35 Ke-contour van de luchthaven in beeld gebracht. De contour is zodanig beperkt dat deze niet over het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' ligt. De contouren met een hogere waarde (40, 45 Ke etc.) bevinden zich per definitie binnen de 35 Ke-contour. Het Besluit grote luchtvaart levert gezien de ligging van deze contouren geen belemmering op voor de bestaande en nieuw geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen in Budel-Dorplein.

Besluit kleine luchtvaart

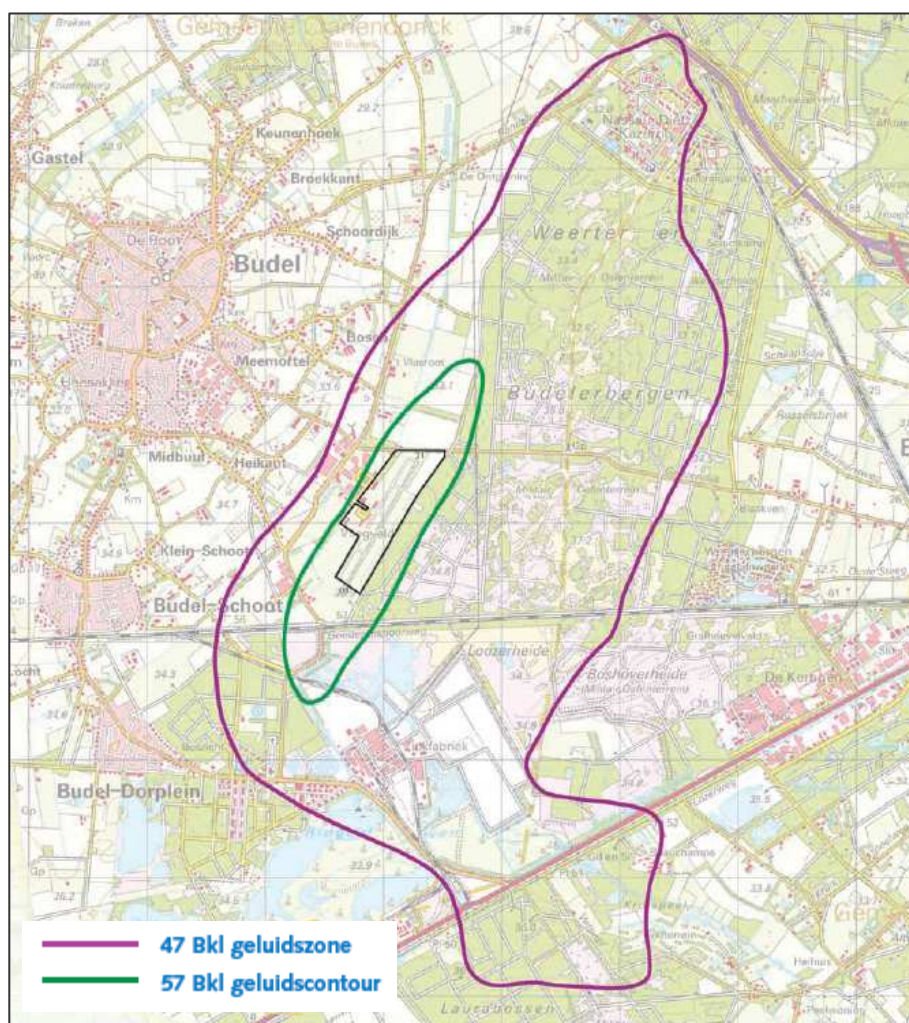
De maximaal toelaatbare geluidbelastingen in het kader van het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart wordt gemeten in geluidsbelastingseenheden kleine luchtvaart (Bkl). De grens voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting voor nieuwe geluidgevoelige objecten bedraagt in principe 47 Bkl. In een aantal gevallen geldt voor nieuwe geluidgevoelige objecten een hogere grenswaarde van 57 Bkl. Deze hogere grenswaarde geldt voor geluidgevoelige objecten die:

- een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen;
- ter plaatse dringend noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid of;
- zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of woonwagendplaatsen.

Het Besluit kleine luchtvaart is niet van toepassing op geluidgevoelige objecten die reeds aanwezig zijn binnen de geluidzone of waarvoor reeds bouwvergunning is verleend. Het Besluit is ook niet van toepassing op geluidsgevoelige objecten die bestaande geluidsgevoelige objecten vervangen, tenzij de vervanging zou leiden tot:

- een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
- een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden, of;
- een wezenlijke toename van de aan de uitwendige scheidingsconstructie optredende geluidsbelasting.

Eén en ander betekent dat geen nieuwe woningen mogen worden gerealiseerd binnen de 57 Bkl-contour. Vervangende nieuwbouw is, onder voorwaarden, wel toegestaan. In het gebied tussen de 47 Bkl-zone en de 57 Bkl-contour mogen wel nieuwe woningen worden gerealiseerd, mits deze woningen op een inbreidingslocatie (opvullen van open plek) worden gebouwd, noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid of wanneer het vervangende nieuwbouw betreft.



47 Bkl geluidszone en 57 Bkl geluidscontour luchthaven Kempen Airport

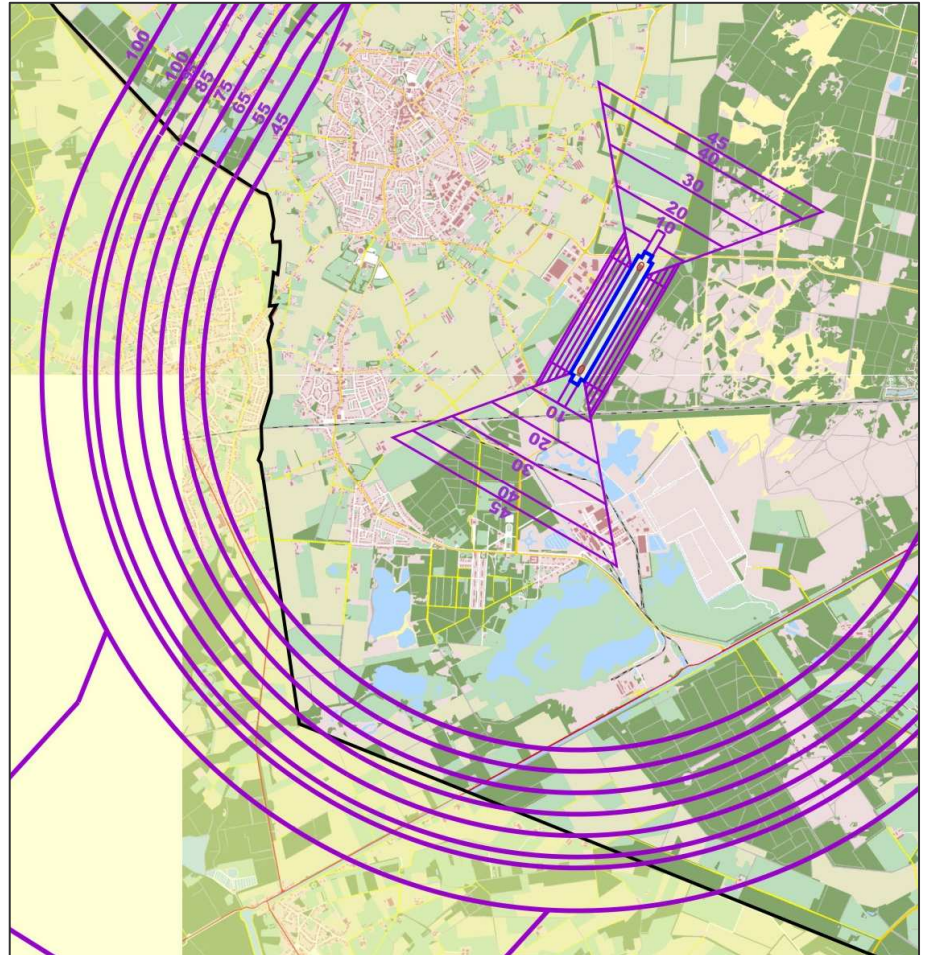
Op bovenstaande afbeelding zijn de 47 Bkl geluidszone en de 57 Bkl geluidscontour van de luchthaven in beeld gebracht. De 57 Bkl geluidscontour ligt volledig buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'.

De 47 Bkl geluidszone ligt over het noordoostelijk deel van Budel-Dorplein. In het gebied binnen deze zone mogen uitsluitend woningen op inbreidingslocaties en vervangende nieuwbouw worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan zijn binnen de 47 Bkl geluidszone geen nieuwe geluidgevoelige objecten geprojecteerd.

Het Besluit kleine luchtvaart levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'. Het Besluit heeft immers geen betrekking op de bestaande woningen die binnen de contour liggen; daarnaast worden binnen de contour geen nieuwe woningen toegestaan. Herbouw van bestaande woningen binnen de contour is mogelijk. De 47 Bkl-contour is opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Obstakelvlakken

Vanwege het vliegveld gelden hoogtebeperkingen voor obstakels in de omgeving. Voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken kunnen daarom beperkingen gelden.



Hoogtebeperkingen ten gevolge van luchthaven Kempen Airport (ten opzichte van referentieniveau luchthaven: 34,75 m+NAP)

Voor het volledige plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' geldt een hoogtebeperking van 79,75 m + NAP (45 meter boven referentieniveau luchthaven). In dit bestemmingsplan worden geen gebouwen of bouwwerken mogelijk gemaakt met een hoogte van meer dan 45 meter. De maximale bouwhoogte van kunstwerken en waarschuwings- en/of communicatiemasten bedraagt (na ontheffing) 40 meter.

Hiermee wordt reeds overal in het plangebied voldaan aan de hoogtebeperkingen vanwege de luchthaven. Er hoeven derhalve geen aanvullende bepalingen te worden opgenomen in de regels of op de verbeelding.

Complex zinkfabriek

Ten oosten van Budel-Dorplein ligt het complex van de zinkfabriek. Op het complex zijn momenteel de bedrijven NedZink en Nyrstar gevestigd. Het complex is een gezoned bedrijventerrein. In paragraaf 6.1 is hierop ingegaan.

Overige bedrijvigheid

De overige bedrijven binnen het plangebied zijn aan te merken als categorie 1- en 2 bedrijven, waarvoor een (indicatieve) afstand van maximaal 30 m tot de woonfunctie dient te worden aangehouden. Bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging (bijvoorbeeld langs de oude linten in Budel-Dorplein) en woongebieden. Binnen de indicatieve afstanden ten opzichte van de aanwezige bedrijven zijn geen directe woningbouwmogelijkheden geprojecteerd.

6.3 Luchtkwaliteit

Op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is het verplicht om de lokale luchtkwaliteit in beeld te brengen. In dit kader is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck in september 2007 beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007'.

Op basis van (verkeers)uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale verkeersmilieukaart (Rvmk) is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken.

Bedrijven

Uit de rapportage 'Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006' kan worden afgeleid dat de binnen de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven zijn verdisconteerd in het achtergrondniveau. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. Lokaal kan de luchtkwaliteit verslechteren, maar dit is steeds afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten. Om gedetailleerd inzicht te krijgen in deze bedrijfsuitstoot is een aanvullend onderzoek nodig.

Snelwegen

De gemeente wordt doorsneden door de A2. Deze weg is, als worst-case-benadering meegenomen in de berekeningen.

Lokaal wegverkeer/snelwegen

Met het rekenmodel CAR II (versie 6.1.1) zijn voor de gemeente Cranendonck berekeningen uitgevoerd. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat op trottoirniveau voor alle jaren en op alle wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Toekomstige ontwikkelingen, zoals inbreidingen en uitbreidingen van de kom van Budel-Dorplein, kunnen leiden tot veranderingen in de lokale luchtkwaliteit. In voorliggend bestemmingsplan worden slechts beperkte ontwikkelingen mogelijk gemaakt: in totaal kunnen maximaal 6 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Onder het regime van de Wet milieubeheer is dit aan te merken als 'niet in betekenende mate' en kan onderzoek naar luchtkwaliteit achterwege blijven.

Bovendien blijkt uit de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' dat in de huidige situatie aan alle grenswaarden wordt voldaan, zodat er ook geen reden is om uit oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' aanvullend onderzoek te doen naar de luchtkwaliteit ter plaatse van de geprojecteerde nieuwe woningen.

Vanwege het aspect luchtkwaliteit zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkelingen.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations en Bevi-inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Risicovolle inrichtingen

Voor de kern Budel-Dorplein zijn twee risicovolle inrichtingen van belang: de luchthaven Kempen Airport en het bedrijfscomplex van Nyrstar/NedZink. Verder zijn in en in de omgeving van de kern geen risicovolle inrichtingen (Bevi-inrichtingen, lpg-stations) aanwezig.

Kempen Airport

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid is met name gericht op 'stationaire bronnen' (fabrieken, opslagplaatsen en dergelijke). In de luchtvaart gaat het om 'bewegende bronnen', die een ander risicobeeld met zich mee brengen. Daarom wordt voor de luchtvaart specifiek externe veiligheidsbeleid ontwikkeld, dat zal worden geïmplementeerd in de Wet Luchtvaart (zie ook paragraaf 6.2). Het beleid beperkt zich op dit moment nog tot Schiphol. Er wordt op rijksniveau gewerkt aan het opstellen van de nota Algemeen Beleidskader Externe Veiligheid Luchtvaartterreinen. Tot die tijd is er geen specifiek externe veiligheidsbeleid voor de regionale luchthavens.

Wel zijn, in opdracht van de provincie Noord-Brabant, de externe veiligheidsrisico's rond de Brabantse luchthavens in beeld gebracht door het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium. Hierbij zijn ook de plaatsgebonden risicocontouren rond Kempen Airport in beeld gebracht.

In het onderzoek is de ligging van de PR-contouren 5×10^{-5} , 1×10^{-5} en 1×10^{-6} berekend. Uit de rapportage blijkt dat alleen de PR 10^{-6} -contour over een zeer beperkt gedeelte van Budel-Dorplein ligt (smalle strook in het verlengde van de start-/landingsbaan). De beide andere contouren liggen volledig buiten het plangebied.

Omdat er nog geen vastgesteld beleid is op het gebied van externe veiligheid voor luchthavens, is onduidelijk wat de consequentie van de ligging in de PR 10^{-6} -contour is. Naar verwachting gaat in dit gebied (het 'toetsingsgebied') een 'stand still'-principe gelden, waardoor nieuwe ontwikkelingen in deze zone (bouw van nieuwe woningen, nieuwvestiging van bedrijven) niet langer mogelijk zijn. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen liggen buiten de berekende PR 10^{-6} -contour. Voor deze ontwikkelingen zijn derhalve geen belemmeringen aan de orde vanwege de nabijheid van de luchthaven.



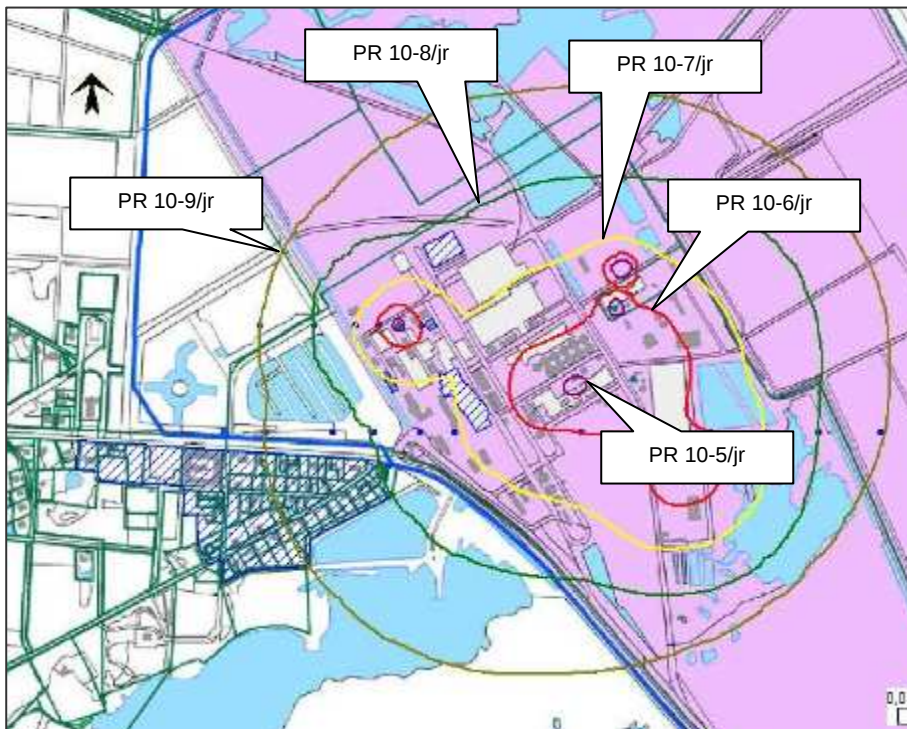
Plaatsgebonden risicocontouren rond Kempen Airport met meteotoeslag, PR-contour 5×10^{-5} (zwart), 1×10^{-5} (rood) en 1×10^{-6} (blauw)

Nyrstar

Voor het bedrijf Nyrstar Budel BV is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd door Tebodin B.V. (rapportage 8 oktober 2007). In deze QRA zijn alle risicovolle activiteiten op het terrein van de inrichting beschouwd en meegenomen in de berekeningen. In verband met de verplaatsing van de lpg-tank op het terrein is door Tebodin B.V. een aanvullende notitie opgesteld, waarin de gevolgen van deze verplaatsing in beeld zijn gebracht (rapportage 29 september 2008).

Uit de risicoberekeningen blijkt dat de PR 10^{-6} -contour (ook na verplaatsing van de lpg-tank) binnen de inrichting ligt. Doordat de contouren evenmin over de gebouwen van NedZink liggen, wordt voldaan aan de grenswaarden voor het PR zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmeringen op voor de bestaande situatie en eventuele nieuwe ontwikkelingen in Budel-Dorplein.



PR-contouren rond Nyrstar (PR 10^{-9} is tevens invloedsgebied ten behoeve van GR)

Aan de hand van de ligging van de PR 10^{-9} -contour is gekeken naar het maximale effectgebied (invloedsgebied bij maatgevend scenario). Het invloedsgebied ligt op een afstand van circa 750 meter van de inrichting en ligt daardoor over een klein gedeelte van de kern Budel-Dorplein. Binnen het invloedsgebied is het GR berekend. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico zich beneden de oriënterende waarde bevindt.

Binnen het invloedsgebied van Nyrstar worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Alle nieuw geprojecteerde woningen liggen op (ruimschoots) grotere afstand van Nyrstar dan 750 meter. Het groepsrisico wijzigt daardoor niet ten opzichte van de bestaande situatie en blijft onder de oriënterende waarde. Het groepsrisico levert derhalve geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. Deze atlassen zijn begin 2006 geactualiseerd. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'. De nabij het initiatief gelegen transportroutes komen niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en om groepsrisico (GR).

Momenteel wordt gewerkt aan het landelijk Basisnet, waarin een verband wordt gelegd tussen vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ordening. Gezien de afwezigheid van (potentiële) knelpunten in en in de omgeving van Budel-Dorplein zal de inwerkingtreding van het Basisnet geen gevolgen hebben.

Een aandachtspunt is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn ten noorden van Budel-Dorplein. Deze spoorlijn wordt momenteel niet intensief gebruikt, maar het tracé wordt mogelijk opgenomen in het tracé van de IJzeren Rijn. De spoorlijn ligt op een afstand van circa 400 meter van het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein'. Gezien deze ruime afstand worden vanwege het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voorzien voor de bestaande en geprojecteerde nieuwe woningen in Budel-Dorplein.

Leidingen

Bij het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gaat het om buisleidingen voor het transport van (aard)gas en brandbare vloeistoffen, waarvoor veiligheids- en toetsingsafstanden zijn vastgelegd in diverse circulaires. Naar verwachting wordt in 2009 de AMvB Buisleidingen van kracht. Hiermee zullen de huidige circulaires komen te vervallen. In de nieuwe AMvB zullen de in de circulaire opgenomen vaste afstanden worden vervangen door een risicobeleid, waarin het plaatsgebonden risico en het groepsrisico een rol spelen. Het bevoegd gezag krijgt een verantwoordingsplicht met betrekking tot het groepsrisico.

Aan de oostzijde van Budel-Dorplein ligt een hoge druk aardgastransportleiding. Aan weerszijde van deze leiding dient een zone van 4 meter vrij van belemmeringen te blijven ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en de bescherming van de leiding. Deze zone ligt voor een klein deel binnen de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan.

In voorliggend bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen op de verbeelding en in de regels. De als zodanig aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding.

Plaatsgebonden risicocontour (PR)

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} is een grenswaarde. Binnen deze contour mogen zich geen kwetsbare bestemmingen bevinden. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen geldt een genuanceerder beleid. Hiervoor is deze contour een richtwaarde. Tussen de 10^{-5} en 10^{-6} -contour mogen zich gemotiveerd beperkt kwetsbare bestemmingen bevinden.

Groepsrisico (GR)

In tegenstelling tot een berekening van het plaatsgebonden risico, dat enkel een eigenschap is van de leiding, is het groepsrisico juist een eigenschap van de leiding én de omgeving van die leiding. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

Wanneer wordt uitgegaan van het nieuwe externe veiligheidsbeleid wordt tot de volgende afstanden gekomen.

Leidingnr.	Diameter	Ontwerpdruk	Belemmerde strook ter weerszijde hartlijn leiding	1% Letaliteitsgrens	100% Letaliteitsgrens
Z-532-06	4"	40bar	4 meter	45 meter	30 meter

* Inventarisatie afstand = letaliteitsafstand

Toelichting 1% letaliteitsgrens (9,8 kW/m²-contour):

De 1% is de uiterste grens waarbinnen beïnvloeding van het GR mogelijk is. Dit kan door een toename van bebouwing inclusief bewoning, maar ook door bijvoorbeeld een wijziging van een bestaande bestemming in een nieuwe waardoor meer bemensing mogelijk is. Bijvoorbeeld een oud pakhuis wordt omgebouwd tot een appartementencomplex, dus toename bewoning.

Toelichting 100% letaliteitsgrens (35 kW/m²-contour):

Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat binnen deze afstand geen overleving mogelijk is. Toename van bebouwing en bewoning binnen deze afstand draagt sterk bij aan een verhoging van het GR.

In het kader van voorliggend plan zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bluswatervoorzieningen

Uit navraag bij de gemeentelijke brandweer is gebleken dat er ten aanzien van bereikbaarheid en bluswater geen knelpunten zijn in de kom van Budel-Dorplein.

6.5 Bodemonderzoeken

Op basis van het gebruik in het verleden kan op de locaties waar woningbouw mogelijk wordt gemaakt bodem- en/of grondwaterverontreiniging worden verwacht, met name in de vorm van verontreiniging door zinkassen. In het kader van het bestemmingsplan dient daarom een bodemonderzoek te worden overlegd. Hierna zijn de conclusies van de onderzoeken overgenomen.

't Routje 11

Door Royal Haskoning is een nader bodemonderzoek zinkassen uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (rapportage d.d. 1 juli 2004) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Het vooronderzoek is uitgevoerd op 13 oktober 2003. Toen zijn zinkassen getraceerd en is de globale omvang bepaald. Tijdens het vooronderzoek is één deellocatie vastgesteld. Het doel van het nader onderzoek is het bepalen van de hoeveelheid zinkassen op de locatie alsmede het vaststellen van de mate en omvang van de verontreinigde grond in de onder- en naastliggende bodem.

Hierna zijn kort de conclusies van het nader bodemonderzoek weergegeven.

Uit de resultaten blijkt dat op de locatie een ernstig niet urgent geval van bodemverontreiniging aanwezig is als gevolg van de (voormalige) zinkassen. Ter plaatse van de oprit, waar zintuiglijk zinkassen zijn waargenomen, worden vanaf maaiveld tot een diepte van minimaal 2,3 meter onder maaiveld zware metalen boven de interventiewaarde aangetoond. Rondom de oprit zijn tot 1 meter onder maaiveld zware metalen verhoogd boven de interventiewaarde aangetoond.

De hoeveelheden zinkassen en verontreinigde grond zijn:

- 350 m³ zinkassen;
- 2.125 m³ verontreinigde grond boven de interventiewaarde;
- 1.550 m³ verontreinigde grond boven de BGW Wonen met siertuin;
- 2.000 m³ verontreinigde grond boven de BGW Wonen met moestuin.

Het grondwater is verontreinigd met cadmium en zink boven de interventiewaarde. Koper wordt in een gehalte boven de tussenwaarde aangetoond.

Conclusie

Omdat de verontreiniging is gerelateerd aan zinkassen en onderdeel uitmaakt van een groter geheel zijn de ecologische en verspreidingsrisico's voor deze separate locatie niet te bepalen. Uit de risico-evaluatie is gebleken dat het huidige gebruik op basis van humane risico's geen sprake is van een urgent geval van bodemverontreiniging.

Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114)

Voor de locatie is door M&A Milieuadviesbureau BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 22 juli 2008) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat:

- de bovengrond ter plaatse van het te bouwen woonhuis licht verontreinigd is met cadmium en zink. De verhoging met zink is lager dan de BGW-1waarde, terwijl voor cadmium de BGW1-waarde wordt overschreden;
- de bovengrond ter plaatse van het achterterrein aan de Sint Josephstraat is licht verontreinigd met arseen, matig verontreinigd met koper en lood en sterk verontreinigd met zink;
- de ondergrond licht verontreinigd is met cadmium en koper, matig verontreinigd met lood en sterk verontreinigd met zink;
- het grondwater licht verontreinigd is met chroom en lood en sterk verontreinigd met cadmium en zink.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn regionaal van karakter en leveren in dit verband geen gevaar op voor de volksgezondheid. Budel-Dorplein is ruimschoots bekend met betrekking tot het fenomeen van zware metalen in de bodem.

Conclusie

Formeel gezien dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de matige en sterke verontreinigingen in de grond en het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de problematiek zal dit echter weinig nieuwe relevante informatie opleveren, zodat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Ter plaatse waar de woning wordt gebouwd is de bovengrond slechts licht verontreinigd. Omdat de BGW1-waarde voor cadmium wordt overschreden, dient hier de bovengrond te worden verwijderd. In overleg met de gemeente kan op grond van het Besluit bodemkwaliteit worden bepaald of de grond ter plaatse kan worden hergebruikt.

Peeldijk naast 7, Peeldijk naast 12, Stationsweg tussen 52 en 58, Stationsweg naast 91

Voor de locaties is door IDDS een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage (d.d. 23 december 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

Voor Peeldijk naast 12 wordt aan de hand van het onderzoek het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met sporen puin waargenomen. Op het maaiveld en in het ongeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper en lood, matig verontreinigd met zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- In de ondergrond zijn geen bijmengingen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware materialen, PCB's, PAK en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en cadmium, matig verontreinigd met zink en is niet verontreinigd met de overige zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Voor Peeldijk naast 7 en Stationsweg tussen 52 en 58 wordt aan de hand van het onderzoek het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen waargenomen. Op het maaiveld en in het ongeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kwik en lood, matig verontreinigd met zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- In de ondergrond zijn geen bijmengingen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware materialen, PCB's, PAK en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink en is niet verontreinigd met de overige zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Voor Stationsweg naast 91 wordt aan de hand van het onderzoek het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn plaatselijk geen bijmengingen waargenomen. Op het maaiveld en in het ongeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De bovengrond is licht verontreinigd met barium, cadmium, kobalt en kwik, matig verontreinigd met cadmium en sterk verontreinigd met koper, lood en zink en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.
- In de ondergrond zijn geen bijmengingen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.
- De ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware materialen, PCB's, PAK en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink en is niet verontreinigd met de overige zware metalen, vluchtige aromaten, VOCI en minerale olie.

Aanbevelingen

Geadviseerd wordt om op voorgenoemde locaties nader bodemonderzoek te verrichten naar de ernst en omvang van de aangetroffen verontreiniging. Nader bodemonderzoek dient uitsluitsel te verschaffen omtrent het feit of er ten aanzien van de grond en het grondwater als dan niet sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Van een geval van ernstige bodemverontreiniging wordt gesproken indien de gemiddelde concentratie van een verontreinigde stof in 25 m³ grond en/of 100 m³ grondwater of meer de bijbehorende interventiewaarde overschrijdt.

Consequentie van een geval van ernstige bodemverontreiniging is dat volgens voorgenomde wetgeving sprake is van een saneringsnoodzaak. De eventuele risico's voor de volksgezondheid en het milieu die als gevolg van aangetoonde bodemverontreiniging aanwezig kunnen zijn, bepalen het tijdstip waarop een eventuele bodemsanering moet zijn aangevangen. Als sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn handelingen met de verontreinigde bodem alleen toegestaan nadat het bevoegd gezag heeft ingestemd met een saneringsplan.

Het bovengenoemde geadviseerde nader onderzoek zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunning.

6.6 Waterhuishouding en riolering

Waterhuishouding

In paragraaf 2.2.4 is het Waterschapsbeleid van Waterschap De Dommel omschreven. Verder is het van belang te melden dat bestaande regelgeving van provincie en waterschap, zoals vigerende water- en milieuverordeningen, de keur(en), de legger en eventueel peilbesluit(en) een separaat toetingskader vormen.

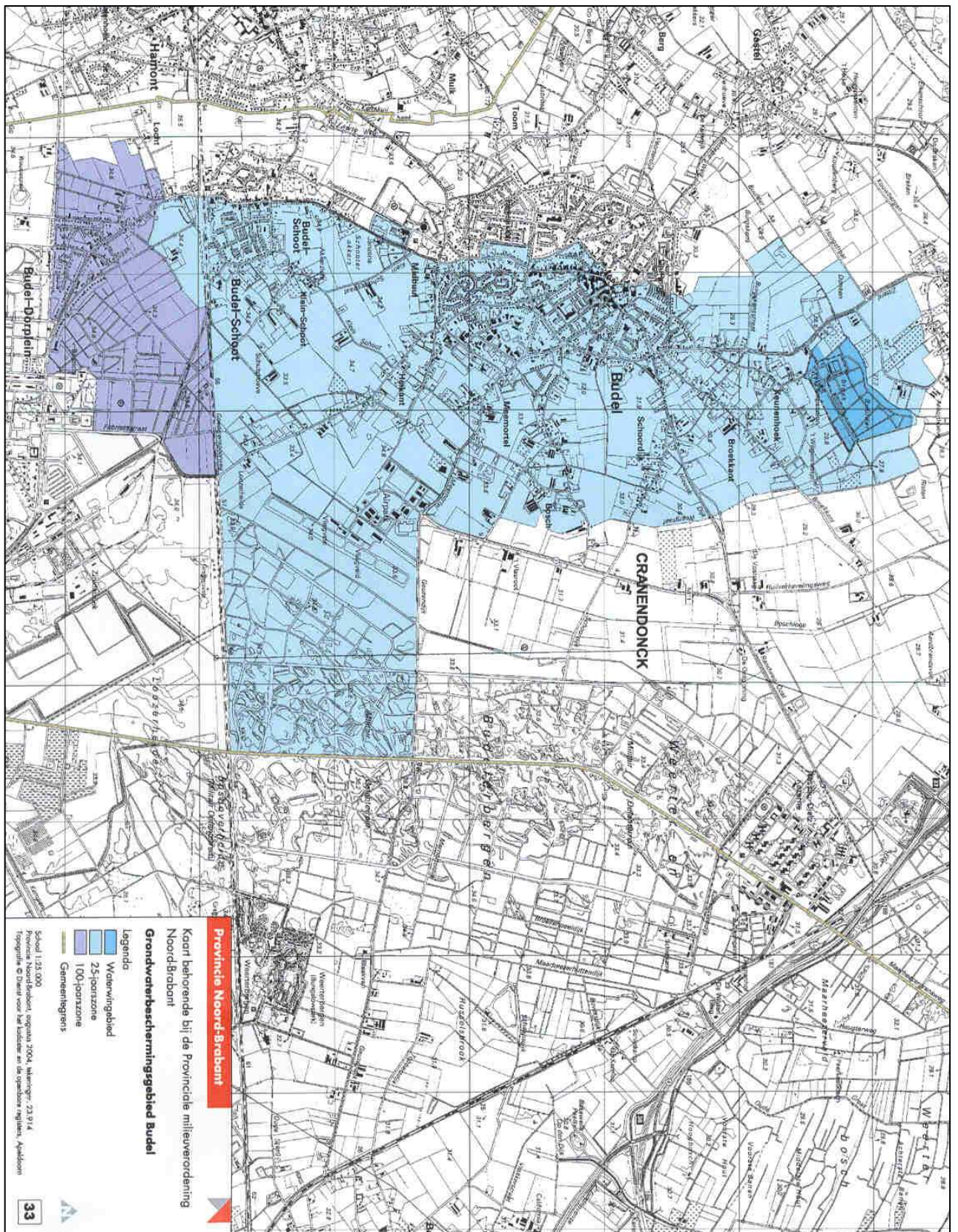
De keur van het waterschap bevat onder andere bepalingen ten behoeven van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Het gaat hier om activiteiten binnen 5 meter van de insteek van watergangen. In het plan zijn geen bepalingen opgenomen die dubbelop zijn, dan wel indruisen tegen deze regelgeving.

De gronden van het plangebied bestaan uit fijn zand met een diepe grondwaterstand en zijn geschikt voor infiltratie. Door het noordoosten van het plangebied en grenzend aan het noordoosten van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan stroomt de Boschloop. De Boschloop heeft zijn oorsprong ter hoogte van het Aardbrandsven.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Binnen het bestemmingsplan worden (enkele) nieuwe woningen toegestaan. Aangezien de gronden van het plangebied geschikt zijn voor infiltratie is hydrologisch neutraal ontwikkelen mogelijk. Het hemelwater afkomstig van het nieuw verhard oppervlak van de woningen wordt afgekoppeld en opgevangen in infiltratievoorzieningen. Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, waardoor vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Bij de bouw van de woningen dient het grondwaterbeschermingsgebied, dat over een gedeelte van de dorpskern ligt, in acht te worden genomen met de daaruit voortvloeiende acties. Wanneer hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem moet een ontheffing worden aangevraagd op grond van de Provinciale Milieuverordening.

Riolering

Het afvalwater van nieuwe woningen aan bestaande straten wordt aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioleringsstelsel. Gelet op het geringe aantal toe te voegen woningen worden geen problemen verwacht ten aanzien van de capaciteit van het huidige stelsel. Op de inbreidingslocaties waar geen riolering aanwezig is, zal echter altijd een capaciteitsonderzoek nodig zijn. Voor nieuwe woningen dient een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd.



Bron: Grondwaterbeschermingsgebied Budel, kaart behorende bij de Provinciale milieuvordering Noord-Brabant

Grondwaterbeschermingsgebied Budel

Ten noorden van Budel ligt een waterwingebied. Waterwingebieden worden in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant aangemerkt als gebieden waar de grondwaterwinning de overwegende planologische functie is. Bij ontwikkelingen binnen het waterwingebied dient te worden onderzocht welke vormen van ondergeschikt medegebruik mogelijk zijn.

Rond het waterwingebied ligt een tweetal beschermingsgebieden (25-jaarszone en 100-jaarszone). De 100-jaarszone valt over een groot deel van het plangebied (het westelijk deel van Budel-Dorplein). In grondwaterbeschermingsgebieden is vestiging van risicodragende bedrijvigheid niet toegestaan en worden strenge voorwaarden gesteld aan uitbreiding van bestaande bedrijven. Uitbreiding van stedelijke bebouwing en uitbreiding c.q. nieuwvesting van verblijfsrecreatie in grondwaterbeschermingsgebieden dient zoveel mogelijk te worden beperkt. Ontwikkeling van inbreidingslocaties blijft in het grondwaterbeschermingsgebied mogelijk. Hiervoor gelden een aantal criteria, met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen en het voorkomen van vervuiling. Alle potentiële nieuwe woningbouwlocaties voldoen hieraan. Waarschijnlijk zullen wel technische maatregelen noodzakelijk zijn.

In voorliggend bestemmingsplan is geen beschermende regeling opgenomen ten behoeve van het grondwaterbeschermingsgebied. Dit omdat via de Provinciale Milieuverordening (PMV) het verrichten van bepaalde handelingen reeds aan beperkingen is onderworpen. Daarnaast betreft het hier een conserverend plan. De binnen het grondwaterbeschermingsgebied gelegen bedrijven zijn derhalve beperkt bestemd. Er wordt tevens geen risicodragende bedrijvigheid toegestaan.

Watertoets en wateradvies

Door Waterschap De Dommel is een wateradvies opgesteld. Hieronder wordt kort ingegaan op de strekking van deze adviezen en de wijze waarop de gemeente er mee om is gegaan.

- **Waterschapsbeleid:** gevraagd wordt in hoofdstuk 2 een paragraaf ten aanzien van het waterschapsbeleid op te nemen. De paragraaf met een korte beschrijving van het waterbeleid zoals verwoord in het vigerend waterbeheerplan, de Beleidsnota Stedelijk Water, en de notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk is opgenomen in hoofdstuk 2.
- **Keurattentiegebied:** het waterschap geeft aan dat het gebied is gelegen binnen keurattentiegebied. De keur vormt een separaat toetsingskader en is derhalve niet opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- **Watergangen:** gevraagd wordt de Boschloop op de verbeelding als Water te bestemmen. De Boschloop is op de verbeelding bestemd als Water.

Het perceel van het adres Boszicht 216 behoort op grond van het reconstructieplan 'Boven-Dommel' tot de beschermingszone natte natuurparel. Deze natte natuurparel wordt beschermd door middel van een aanlegvergunningstelsel, welke geregeld is in de regels van dit bestemmingsplan met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Natte Natuurparel Buffer'.

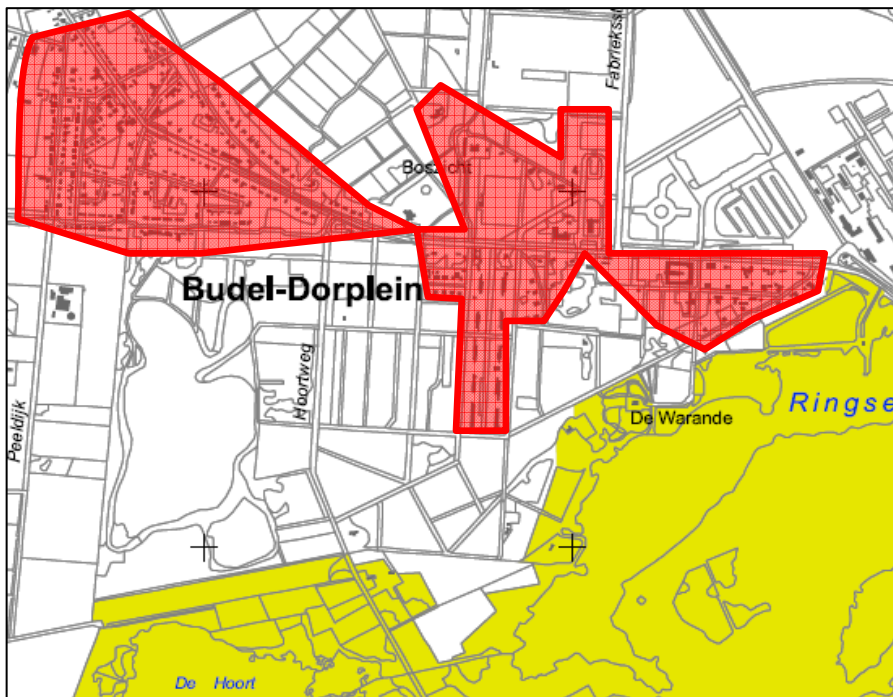
6.7 Natuur

Beschermde gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee wordt de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

Voor elk Natura 2000-gebied worden de komende jaren instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd. Op basis van deze doelstellingen wordt (binnen drie jaar na vaststelling van het Natura 2000- gebied) een beheersplan opgesteld.

Ten zuidoosten van het plangebied ligt het Ringselven. Dit gebied maakt deel uit van het beschermde natuurgebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven. Dit Natura 2000-gebied is beschermd vanwege de bijzondere natuurwaarden. Het Ringselven bevat de grootste aaneengesloten oppervlakte van galigaanmoerassen in ons land. Galigaan kan zich hier mede door de verontreiniging van de bodem goed handhaven (weinig concurrentie). Voor activiteiten die reeds in of om Natura 2000-gebieden plaatsvinden zoals landbouw, recreatie, bedrijventerreinen en infrastructuur ('bestaand gebruik') is, tot het moment dat beheerplannen zijn opgesteld, niet vergunningplichtig. Voor het voorliggende beheergerichte bestemmingsplan kan dan ook in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan.



Globale ligging plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000-gebied Weerter- en Budelerbergen en Ringselven (geel).

Kleinschalige ontwikkelingen (zoals de toevoeging van een woning in de bebouwde kom) hebben slecht zeer beperkte gevolgen. De afstand ten opzichte van het Natura 2000-gebied en de aard van dergelijke ontwikkelingen maken het aannemelijk dat enige doorwerking naar verwachting van geen invloed zal zijn op het natuurgebied. Derhalve mag verwacht worden dat geen vergunningplicht aan de orde is vanuit de Natuurbeschermingswet en dat vanuit dat oogpunt geen belemmeringen aan de orde zijn.

Beschermde soorten

In de Flora- en faunawet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. Implementatie in bestemmingsplannen is dus in principe niet meer nodig. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient echter wel rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Derhalve is een globale beoordeling van dit aspect opgenomen.

Budel-Dorplein is een zeer groene kern met veel opgaande beplanting. Nabij de kern liggen waardevolle natuurgebieden zoals de Loozerheide en Ringselven. In dit natuurgebied komt een grote diversiteit aan bijzondere en beschermde soorten voor zoals Alpenwatersalamander, Kamsalamander, Heikikker, Moerassprinkhaan, Beenbreek, Kleine zonnedauw, Klokjesgentiaan en een groot aantal roofvogelsoorten. Mogelijk komt in het natuurgebied tevens een populatie Gladde Slangen voor. Langs de spoorlijn de IJzeren Rijn zit een populatie zandhagedissen. Een groot deel van de beschermde soorten zijn, gezien de standplaatsecologie, niet in de kern te verwachten, een klein deel echter wel.

Voor het voorliggende beheergerichte bestemmingsplan kan in het algemeen gesteld worden dat de uitvoerbaarheid in de meeste gevallen niet ter discussie zal staan. Zelfs indien beschermde soorten aanwezig zijn, mag worden aangenomen dat deze bij een voortzetting van het bestaande grondgebruik niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd.

In het bestemmingsplan is een aantal ontwikkelingslocaties opgenomen. Voor deze ontwikkelingen geldt het bovenstaande niet en dient wel degelijk rekening te worden gehouden met de aanwezigheid en mogelijke aantasting van beschermde soorten. Hierbij gelden met name hagedissen, eekhoorns, gebouw- en boombewonende vleermuizen en in holenbroedende vogelsoorten als aandachtsoorten. Voor de verschillende ontwikkelingslocaties zal een quickscan flora en fauna worden verricht. De resultaten van dit onderzoek zullen bekend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

't Routje 11

Voor de locatie is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage (d.d. 27 januari 2010) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet.

Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Op de locatie zijn geen nesten aangetroffen van categorie 1-4 of categorie 5 vogelsoorten. Er hoeft derhalve geen nader onderzoek naar deze vogelsoorten plaats te vinden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

De vrijstaande woning zal worden gesloopt en de beplanting zal worden verwijderd over een langere periode dan de maximale houdbaarheid van een vleermuizenonderzoek (1 tot maximaal 2 jaar). Ruim 1 jaar voordat de woning gesloopt gaat worden en de beplanting zal worden verwijderd, dient er daarom een vleermuizenonderzoek te worden uitgevoerd naar gebouw-bewonende en boombewonende vleermuizen in het plangebied. Het vleermuizenonderzoek zal uitwijzen of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Deze ontheffing dient te zijn verleend voordat met de sloop en de kap wordt aangevangen.

Het volgende wordt aanbevolen:

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Met de eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114)

Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige flora en fauna waarden. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Er zijn geen waarden aanwezig die een belemmering opleveren voor de realisatie van de woning.

Peeldijk naast 7, Peeldijk naast 12, Stationsweg tussen 52 en 58, Stationsweg naast 91

Voor de locaties is door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage (d.d. 22 december 2009) is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

In de quickscan wordt het volgende geconcludeerd:

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

In de te verwijderen beplanting op de terreinen zijn geen nesten aangetroffen van categorie 1-4 of categorie 5 vogelsoorten. Er hoeft derhalve geen nader onderzoek naar deze vogelsoorten plaats te vinden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Op voorliggende planlocaties zijn in de te verwijderen beplanting geen bomen aangetroffen met voor vleermuizen geschikte scheuren en gaten. Derhalve bestaat er wat betreft vleermuizen geen noodzaak voor de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

In het plangebied aan de Stationsweg naast 91 is bij het veldbezoek een nest aangetroffen, dat naar alle waarschijnlijkheid een eekhoornnest betreft. Indien eventuele kapwerkzaamheden niet worden uitgevoerd in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en in de winterperiode indien er nesten aanwezig zijn die door eekhoorns worden gebruikt, is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Het volgende wordt aanbevolen:

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Met de eekhoorns in het gebied kan relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de kraamperiode (circa maart tot en met mei) en de winterperiode indien concrete nesten aanwezig zijn.

6.8 Archeologie

In voorliggend bestemmingsplan worden beperkt woningbouwmogelijkheden geboden. De betreffende locaties zijn opgenomen in de 'lijst nieuwbouwmogelijkheden' die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen. De Werkgroep Archeologie van de Heemkundekring Cranendonck heeft op basis van historisch kaartmateriaal en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een Archeologische Attentiekaart voor de gemeente Cranendonck opgesteld.

Op zowel de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant als de Archeologische Attentiekaart van de gemeente Cranendonck zijn de gronden in het plangebied niet gekarteerd. De gebieden rondom het plangebied zijn aangeduid met een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk voor alle ontwikkelingslocaties.

Voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan zal een archeologisch vooronderzoek worden verricht. De resultaten van dit onderzoek zullen bekend zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan.

't Routje 11

Voor 't Routje 11 is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek uitgevoerd is, zal de bouwvergunning verleend worden.

Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114)

Voor Majoor Greenhallweg ongenummerd (naast 114) is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek uitgevoerd is, zal de bouwvergunning verleend worden.

Peeldijk naast 7, Peeldijk naast 12, Stationsweg tussen 52 en 58, Stationsweg naast 91

Voor de vier bovengenoemde locaties is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarom is op het perceel de aanduiding 'archeologische waarden' opgenomen. Pas wanneer dit archeologisch onderzoek uitgevoerd is, zal de bouwvergunning verleend worden.

7 DE BESTEMMINGEN

7.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling. Binnen het plangebied zijn geen grote wijzigingen te verwachten, daarom is gekozen voor een plansystematiek welke de bestaande situatie consolideert. De bestemmingsplanregels zijn ruim en flexibel opgezet waardoor bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden direct worden geboden.

In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

7.2 Bestemmingen

Het plan bevat een aantal bestemmingen, die hieronder zullen worden beschreven.

Artikel 3: Agrarisch

De gronden bestemd als Agrarisch zijn bestemd voor agrarische en waterhuishoudkundige doeleinden en tuinen, erven en verhardingen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van schuilhutten. Voor schuilhutten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bepaalde voorwaarden in de regels opgenomen.

Artikel 4: Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De afstanden in de Staat van Bedrijfsactiviteiten dienen als indicatie van het gebied waarbinnen rekening gehouden dient te worden met de activiteiten van het desbetreffende bedrijf. Via ontheffing is bedrijvigheid toegestaan welke niet voorkomt op de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar die naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn. Binnen deze bestemming zijn ook toegestaan: opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden, tuinen, erven en verhardingen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. De bouwvlakken mogen voor maximaal het op de verbeelding aan gegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. Ten aanzien van maximale goothoogte en bouwhoogte geldt voor beide dat deze op de verbeelding staan aangegeven. Voor de bestaande bedrijfswoningen gelden de in de regels opgenomen voorwaarden. Bij een bedrijfsgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits ze worden gebouwd binnen het bouwvlak, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste op een afstand van 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, de maximale totale oppervlakte niet meer dan 75 m² is en de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer dan 5 m bedraagt.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

Opslag en (uit)stalling van goederen dient binnen het bouwvlak dan wel achter de voorgevellijn plaats te vinden. Verder is met een specifieke gebruiksregel geregeld dat parkeren zo veel mogelijk dient te geschieden op eigen terrein.

Artikel 5: Bos

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor bos en bebossing, groenvoorzieningen, paden, wegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bepaalde voorwaarden in de regels opgenomen.

Artikel 6: Detailhandel

Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder zijn de gronden van deze bestemming bestemd voor: parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. De bouwvlakken mogen voor maximaal het op de verbeelding aan gegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. De bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn er in de regels voor het uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel afstanden ten opzichte de voorgevelrooilijn opgenomen.

Voor de bestaande bedrijfswoningen gelden de in de regels opgenomen voorwaarden. Bij een bedrijfsgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits ze worden gebouwd binnen het bouwvlak, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste op een afstand van 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, de maximale totale oppervlakte niet meer dan 75 m² is en de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer dan 5 m bedraagt.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

Parkeren ten behoeve van de doeleinden genoemd in deze bestemming is alleen toegestaan op eigen terrein.

Artikel 7: Dienstverlening

Binnen deze bestemming is dienstverlening toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Verder zijn de gronden van deze bestemming bestemd voor: parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. De bouwvlakken mogen voor maximaal het op de verbeelding aan gegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. De bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn er in de regels voor het uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel afstanden ten opzichte de voorgevelrooilijn opgenomen.

Voor de bestaande bedrijfswoningen gelden de in de regels opgenomen voorwaarden. Bij een bedrijfsgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits ze worden gebouwd binnen het bouwvlak, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste op een afstand van 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, de maximale totale oppervlakte niet meer dan 75 m² is en de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer dan 5 m bedraagt.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

Parkeren ten behoeve van de doeleinden genoemd in deze bestemming is alleen toegestaan op eigen terrein.

Artikel 8: Groen

Groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen, alsmede nutsvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer en een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn binnen deze bestemming toegelaten.

Verder is de grond bestemd voor de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding-gemeentelijk monument' aangegeven bouwwerken. Hieromtrent kunnen nadere eisen worden gesteld.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten onder voorwaarden.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

In de regels is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het plaatsen van gebouwen ten behoeve van jongeren- en ouderenontmoetingsplaatsen.

Artikel 9: Horeca

Binnen deze bestemming zijn de bestaande horecabedrijven in de kom van Budel-Dorplein opgenomen. Horecacategorie 1, 2 zijn rechtstreeks toegelaten. Horecabedrijven in categorie 3 zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3'. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' op de verbeelding toegestaan. Wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan. Verder zijn de gronden in deze bestemming bestemd voor: parkeervoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en voorzieningen voor verkeer en verblijf.

Binnen deze bestemming worden bouwvlakken gehanteerd. De bouwvlakken mogen voor maximaal het op de verbeelding aan gegeven bebouwingspercentage worden bebouwd. De bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn er in de regels voor het uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel afstanden ten opzichte de voorgevelrooilijn opgenomen.

Voor de bestaande bedrijfswoningen gelden de in de regels opgenomen voorwaarden. Bij een bedrijfsgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, mits ze worden gebouwd binnen het bouwvlak, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten minste op een afstand van 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, de maximale totale oppervlakte niet meer dan 75 m² is en de bouwhoogte van het bijgebouw niet meer dan 5 m bedraagt.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

Parkeren ten behoeve van de doeleinden genoemd in deze bestemming is alleen toegestaan op eigen terrein.

Artikel 10: Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-) culturele, levensbeschouwelijke, religieuze en onderwijsvoorzieningen, bijzondere huisvesting, zoals een asielzoekerscentrum (uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-bijzondere huisvesting'), voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening, voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen en verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is tevens een begraafplaats toegestaan.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, het bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

Artikel 11: Sport

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals kantine en kleedkamers, ondergeschikte horeca en de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak, het bebouwingspercentage is op de verbeelding aangegeven. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

Parkeren ten behoeve van de doeleinden genoemd in deze bestemming is alleen toegestaan op eigen terrein.

Artikel 12: Tuin

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, een theetuin, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - theetuin' parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn er in de regels voor het uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen afstanden ten opzichte de voorgevelrooilijn opgenomen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

In de regels is vastgelegd dat op de gronden tussen de zijgevellijnen van het aangrenzende hoofdgebouw geen parkeervoorzieningen mogen worden gerealiseerd.

Artikel 13: Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor openbare wegen, langzaam verkeersroutes, pleinen, parkeervoorzieningen en een evenemententerrein ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn ook (muziek)kiosken,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke toegestaan.

Gebouwen mogen alleen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen; voor het overige zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten onder voorwaarden.

Artikel 14: Water

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor waterberging, waterhuishoudkundige voorzieningen, watergangen en groenvoorzieningen. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 15: Wonen

De gronden bestemd als 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, parkeerdoeleinden en tuinen, erven en verhardingen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' op de verbeelding zijn tevens bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de verbeelding zijn tevens kantoren toegestaan. Ook zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'specifieke bouwaanduiding- gemeentelijke monument' en 'specifieke bouwaanduiding- rijksmonument' aangegeven bouwwerken. Hieromtrent zijn nadere eisen opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bouwwerken worden opgericht.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staat op de verbeelding. Het op de verbeelding aangegeven bebouwingstype dient te worden aangehouden. Uit stedenbouwkundig oogpunt is voor de verschillende bebouwingstypologie andere afstanden tot de zijdelingse perceelgrens aangehouden. Nieuwbouw van woningen is uitsluitend toegestaan in geval van vervangende nieuwbouw dan wel nieuwbouw op percelen als genoemd in de Lijst Nieuwbouwmogelijkheden. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn er verschillende voorwaarden opgenomen omtrent bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen.

In de regels zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor het toestaan van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie onder voorwaarden.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' mag de uitoefening van het bedrijf worden voortgezet met dien verstande dat het bestaande bedrijfsploeroppervlak met maximaal 10% mag worden uitgebreid.

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid onder voorwaarden.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op hoekpercelen mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3 m bedragen met dien verstande dat Burgemeester en Wethouders ontheffing kunnen verlenen onder bepaalde voorwaarden zoals genoemd in de regels.

Artikel 16: Leiding – Gas (dubbelbestemming)

De op de verbeelding voor 'Leiding-Gas' (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding en voor groenvoorzieningen.

Op deze gronden mag uitsluitend ten dienste van de van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding worden gebouwd.

Het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de hoge druk aardgastransportleiding is binnen deze bestemming gewaarborgd door middel van een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 17: Waterstaat – Natte Natuurparel Buffer (dubbelbestemming)

De gronden binnen deze bestemming zijn naast de andere voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom een in de omgeving gelegen natte natuurparel.

Ter bescherming van de hydrologische waarden in de gronden is ten aanzien van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige plan heeft een consoliderend karakter, met uitzondering van de nieuwbouwmogelijkheden, welke in de 'Lijst nieuwbouwmogelijkheden' zijn opgenomen. Deze lijst is opgenomen als bijlage bij de regels. Aan deze nieuwbouwmogelijkheden zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Onderzoek naar de financiële haalbaarheid is dan ook niet aan onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

9 PROCEDURE

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Budel-Dorplein' heeft conform de gemeentelijke inspraakprocedure van 11 december 2008 tot en met 21 januari 2009 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken op het bestemmingsplan. Er zijn 34 reacties ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde notitie 'Schriftelijke inspraakreacties'. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

Op 6 januari 2009 heeft een inspraakavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn ook enkele reacties ingediend. Deze zijn samengevat en beantwoord in de als bijlage toegevoegde notitie 'Informatieavond bestemmingsplan Kom Budel-Dorplein'. Ook deze reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

9.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens conform artikel 3.1.1 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening voor vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. De reacties en de beantwoording hiervan zijn opgenomen in de als bijlage toegevoegde notitie 'Vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Kom Budel-Dorplein'. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan.

9.3 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel-Dorplein' in de periode van 6 augustus tot en met 17 september 2009 voor een ieder ter inzage gelegen.

In de genoemde periode zijn 22 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen inclusief beantwoording zijn opgenomen in de Nota zienswijzen, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hierin is de beantwoording van de zienswijze te vinden, en hierbij worden per zienswijze de voorgestelde wijzigingen vermeld.

Naast aanpassingen die volgen uit de ingediende zienswijzen, zijn ambts-halve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel en de nota van wijziging, welke als bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn gevoegd.